



भारत का राजपत्र

The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 256]

नई दिल्ली, बुधवार, जून 28, 2017/आषाढ़ 7, 1939

No. 256]

NEW DELHI, WEDNESDAY, JUNE 28, 2017/ASADHA 7, 1939

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 6 जून, 2017

सं. टीएएमपी/6/2017-एनएमपीटी महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा न्यू मंगलोर पत्तन न्यास से प्राप्त एनएमपीटी स्थित व्यापार विकास पार्क (बीडीपी) में स्थानों के आबंटन के लिए आरक्षित मूल्य के निर्धारण के लिए प्रस्ताव का, इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार, निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला संख्या. टीएएमपी/6/2017-एनएमपीटी

न्यू मंगलोर पत्तन न्यास

- - -

आवेदक

गणपूर्ति

- (i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(मई, 2017 के 24वें दिन पारित)

यह मामला न्यू मंगलोर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) स्थित व्यापार विकास पार्क (बीडीपी) में स्थानों के आबंटन के लिए आरक्षित मूल्य नियतन के लिए एनएमपीटी से 29 दिसम्बर, 2016 के प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. एनएमपीटी ने अपने 29 दिसंबर, 2016 के पत्र के साथ पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा जारी संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुपालन करते हुए एनएमपीटी स्थित व्यापार विकास पार्क में स्थानों के आबंटन के लिए आरक्षित मूल्य नियत करने का प्रस्ताव दायर किया है।

2.2. हमारे 12 जनवरी, 2017 के पत्र में किये गए हमारे अनुरोध पर, एनएमपीटी ने अपने 17 जनवरी, 2017 के ईमेल के द्वारा, जिन प्रयोक्ताओं/अल्प सूची कृत किरायेदारों की सूची, उनके संपर्क बॉर्ड और सहित और विषयक प्रस्ताव के पत्तन के न्यासी मंडल के अनुमोदन की प्रति भेजी।

3.1

एनएमपीटी के 29 दिसंबर, 2016 के प्रस्ताव के मुख्य बिंदु निम्नवत् हैं:

- (i). पत्तन सभी हितधारकों को अर्थात् पत्तन प्रयोक्ता, सीमाशुल्क, बैंक अदि, आयात-निर्यात व्यापार को सुविधाजनक और संवर्धित करने के लिए एक छत के नीचे लाना चाहता है। संपदा संबंधी कार्यकलापों के लिए पूर्व में प्राधिकरण द्वारा 3 जुलाई, 2014 के पत्र संख्या टीएएमपी/60/2012-एनएमपीटी के द्वारा अधिसूचित किये गए थे। भवन का व्यापार विकास पार्क आरक्षित मूल्य उक्त अधिसूचना में अधिसूचित नहीं किया गया था।
- (ii). नए भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, पत्तन को भवन में कवर्ड स्थानों के आवंटन के लिए निविदा-सह-बोली प्रक्रिया का अनुपालन करता है। निविदा क्रियाओं में जाने के प्रयोजन से, पत्तन न्यास को निविदा में ही भवन क्षेत्र के लिए आरक्षित मूल्य नियत करना होगा। इस विषय में, आरक्षित मूल्य नियत करने के लिए पत्तन द्वारा नए भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार विस्तृत प्रस्ताव तैयार किया गया है।
- (iii). संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुपालन में, एनएमपीटी ने उपाध्यक्ष (एनएमपीटी) की अध्यक्षता में एक भू-आवंटन समिति (एलएसी) का गठन किया, जिसके अन्य सदस्य मुख्य अभियंता (सिविल), यातायात प्रबंधक, वित्त सलाहकार एवं मुख्य लेखा अधिकारी, उप-मुख्य अभियंता (सिविल) और सहायक संपदा प्रबंधक हैं।
- (iv). एलएसी ने 18 नवंबर, 2016 को हुई अपनी बैठक में भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने लिए संशोधित भू-नीति दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध कारकों के साथ अन्य विभिन्न कारकों पर भी विचार किया। एलएसी की रिपोर्ट में दिये गए मुख्य बिंदु नीचे दिये जा रहे हैं:-

 - (क). एईएम ने, समिति के सह-संयोजक, ने समिति को अवगत कराया कि, आयात/निर्यात व्यापार के लिए व्यापार विकास पार्क सुविधा भवन का निर्माण कार्य मैसर्ज सीसीसी लि. चेन्नई को दिया गया था, जो पूरा होने ही वाला है।
 - (ख). भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (घ) के अनुसार, परिसर में कवर्ड स्थान को निविदा को निविदा-सह-बाली प्रक्रिया के द्वारा ऐसे कवर्ड स्थानों के आरक्षित मूल्य से अधिक की प्रतिस्पर्धात्मक बोली प्रक्रिया के माध्यम से पट्टे पर दिया जायेगा।
 - (ग). भू-दिशानिर्देश के खंड 11.2 (ज) के अनुसार, कवर्ड स्थान पीएसयू और सरकारी विभागों को नामांकन आधार पर आरक्षित मूल्य पर आवंटित किये जा सकते हैं। खंड 11.2 (ज) अनुबंध करता है कि आरक्षित मूल्य का निर्धारण एलएसी द्वारा भू-नीति दिशानिर्देश के खंड 13 (ख) में दी गई प्रणाली के अनुसार अंतिम रूप दिया जायेगा। खंड 13 (ख) बताता है कि एलएसी किसी भूमि/कवर्ड स्थान के नवीनतम बाजार मूल्य की संस्तुति करते समय निम्नलिखित में से उच्चतम कारकों पर विचार करेगी:-
 - (क). क्षेत्र में भूमि मूल्य के लिए राज्य सरकार का रेडि रैकनर, यदि ऐसे स्पष्टीकरण / कार्य के लिए उपलब्ध हो।
 - (ख). पिछले तीन वर्षों में पत्तन के नजदीक वास्तविक पंजीकृत लेन-देन की उच्चतम दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किया गया मूल्य।
 - (ग). ऐसे लेन देनों में पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किया गया मूल्य।
 - (घ). पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निकाला गया मूल्य।
 - (ङ.). अन्य कोई संगत कारक जिसका बोर्ड द्वारा पता लगाया गया हो।
 - (घ.). एलएसी द्वारा सुविचारित बीडीपी का मूल्यांकन इस प्रकार है:-

- (i). सरकारी रेडि-रैकनर की दर मूल्यांकन रिपोर्ट में दी गई वर्ष 2015-16 के लिए मंगलोर सिटी निगम के सरकारी रेडि-रैकनर से ली गई है।
- (ii). पत्तन के आस-पास संगत लेन-देन शूल्य पर विचार किया गया।

- (iii). समान लेनदेनों की उच्चतम दर पत्तन के कवर्ड क्षेत्र के पट्टे के लिए नवीनतम निविदा-सह-बोली प्रणाली से ली गई है।
- (iv). पत्तन ने मैसर्ज एम सी जैन एंड एसोसिएट, भूमि और भवनों के मूल्य निकालने के लिए अधिकृत सरकारी मूल्यांकक, को नियुक्त किया है। बीडीपी का मूल्यांकन एक सरकारी स्वतंत्र अधिकृत मूल्यांकक द्वारा किया गया है। निर्माण की वास्तविक लागत ठेकेदार को जारी कार्यादिश से ली गई है।
- (v). भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए वर्तमान किराया/ लाइसेंस पर कारकों में एक पर विचार किया गया।
- (अ). व्यापार विकास पार्क के मूल्यांकन और एलएसी द्वारा संस्तुत पट्टा किराये का तुलनात्मक विवरण नीचे दिया गया है:

(रु.में)

संपत्ति का विवरण	कुर्सी क्षेत्र में	फर्शी क्षेत्र (वर्ग मीटर)	भूमि (भूमि ल्य) प्रति वर्ग मीटर	परिसर की निर्माण लागत (मूल्य)	02/11/2016 को प्रतिस्पर्धी मूल्य	राज्य सरकार के रेडिएक्टर के अनुसार भूमि मूल्य प्रति वर्ग मीटर	पत्तन परिसर के पास संगत लेनदेन	समान लेनदेन की उच्चतम दर	अधिकृत मूल्यांकक के अनुसार दर, प्रति वर्ग मीटर	अन्य कोई संगत कारक वर्तमान दर दरमान	संपत्ति का वार्षिक किराया @ 6%	वार्षिक पट्टा किराये के लिए आरक्षित मूल्य	संपत्ति का मासिक किराया	मासिक दर प्रति वर्ग मीटर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (6/3)	11	12 (6*6/100)	13	14 (13/12 months)	15 (14/3)
नियंत्रित और जारी केंद्र के लिए व्यापार विकास पार्क का स्टेट्ल +3 तक और छत	9075	7400	87,008.199	283,036,000	370,044,199	32,000	0	34,200	50,006	1,047	22,202,664	22,202,664	1,850,222	250
			(25 करोड़ निर्माण लागत +3,30,36.,000 वर्षात् निर्माण लागत पर @ 1% और 50 वर्ष के लिए @ 8% छूट लागत)	(28.30 करोड़ निर्माण लागत +8.70 करोड़ भूमि मूल्य)						(6% X 3,70,44,199)		22202664 / 12 महीने)	(18,50,222 / 7400 वर्ग मीटर)	

मान्यताएं:

- कुर्सी क्षेत्र और फर्शी क्षेत्र करार/कार्यादिश के साथ संलग्न ड्राइंग के अनुसार लिये गए हैं।
- भूमि की लागत एनएमपीटी की भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट से ली गई है (2015-16)।
- मैसर्ज सीसीसी लि. चेन्नई को जारी कार्यादिश के अनुसार निर्माण लागत 25 करोड़ रु।
- निर्माण लागत के @ 1% पर 50 वर्ष के लिए एएमसी लागत 8% के छूट कारक पर सुविचारित की गई है और इसे निर्माण लागत में जोड़ा गया है अर्थात् ₹3,30,36,000/-रुपाए।

(च). भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार भवन/ संरचना को निविदा-सह-बोली आधार पर किराये/ पट्टे पर दिया जाना है। पट्टा किराया दिशानिर्देशों में दिये गए 5 कारकों के अनुसार संपत्ति के बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित होगा। दरमानों के लिए दर दिशानिर्देशों पर आधारित होगी।

(छ). समिति ने पाया है कि परिसरों के लिए अत्युत्तम दर भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 में दिये गए 5 कारकों पर सुविचार के पश्चात् निकाले गए हैं।

- (ज). प्रस्ताव पूर्णतया मूल्यांकक की रिपोर्ट अथवा वर्तमान पट्टा किराया जो भी अधिक हो, पर आधारित है।
- (झ). परिकलन पत्तन द्वारा नियुक्त सरकारी अधिकृत मूल्यांकको द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर किये गए हैं। व्यापार विकास पार्क और जांच केंद्र की निर्माण लागत 25.00 करोड़ रुपए सुविचारित की गई है। दर निकालने के लिए भवन की निर्माण लागत का 1% वार्षिक अनुरक्षण लागत पर भी विचार किया गया है। भवन का मासिक पट्टा किराया भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार परिसर के बाजार मूल्य का 6% निकाला गया है।
- (ञ). एलएसी ने विस्तार से चर्चा करने के पश्चात् संस्तुति की कि व्यापार विकास पार्क भवन के लिए 250 रु/ वर्ग मीटर/ माह के दरमान के निर्धारण के लिए समुचित निर्णय बोर्ड द्वारा लिया जा सकता है। एलएसी ने संस्तुत पट्टा किराये को शासित करने वाली सोपाधिकताओं की भी सिफारिश की है।
- (व). एनएमपीटी ने अपने न्यासी मंडल की 2-12-2016 को हर्ई बैठक में एलएसी की संस्तुति पर विचार किया गया। बोर्ड की बैठक के कार्यवृत्त के मुख्य बिंदु इस प्रकार हैं:
- (क). एनएमपीटी ने व्यापार विकास पार्क और जांच केंद्र के निर्माण के लिए वाणिज्य मंत्रालय से राज्यों के लिए निर्यात अवसंरचना और अनुषंगी कार्यकलापों की विकास स्कीम (एएसआईडीई) के अंतर्गत 15 करोड़ की सहायता प्राप्त की है जिससे पत्तन प्रयोक्ताओं और पत्तन प्रचालन से संबद्ध अन्य संगठनों जैसे सीमाशुल्क, आप्रवास, पत्तन स्वास्थ्य, जांच प्रयोगशालाएं, क्लीयरिंग और फार्वार्डिंग एजेंट्स, स्टीमर एजेंट्स, स्टीवडोर, बैंक, डाकघर आदि, की जरूरतों को पूरा किया जा सके।
- (ख). भवन की निर्माण लागत लगभग 28.30 करोड़ रु. है। जिसमें से पत्तन ने वाणिज्य मंत्रालय से 15 करोड़ रुपए का अनुदान प्राप्त किया है। इसके अतिरिक्त भूमि का मूल्य लगभग 8.7 करोड़ रु. है। इस प्रकार केंद्र के विकास के लिए कुल लागत लगभग 37 करोड़ रु. बनती है। तदनुसार एलएसी ने भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार कुल निवेश की 6% वसूली के लिए 250/- रुपए प्रति माह का प्रशुल्क नियत किया है।
- (ग). अनुदान देने का उद्देश्य व्यापार को उपयुक्त मूल्य पर सुविधाएं प्रदान करना था जिससे पत्तन की लेन-देन लागत कम हो जाये। अनुदान घटक के साथ एल ए सी द्वारा संस्तुत इतनी उच्च दर यदि व्यापार को पास कर दी जाए, और इससे तो व्यापार की लेन देन लागत को कम करने का वाणिज्य मंत्रालय का उद्देश्य असफल हो जायेगा। इसके अतिरिक्त, इस प्रस्तावित दर पर तो पूरा भवन खाली रह सकता है।
- (घ). विचार विमर्श के पश्चात्, न्यासी मंडल ने प्रशुल्क निर्धारण के लिए अनुदान घटक को निकाल दिये जाने पर दर 171/- रुपए प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के आस-पास आई और उसे प्राधिकरण को समर्थन के लिए भेजा है।
- (ङ). व्यापार विकास पार्क का सुविचारित मूल्य और एनएमपीटी बोर्ड द्वारा सुस्तुत दर निम्नवत् है:-

संपत्ति का विवरण	कुर्सी वर्ग में	फर्शी क्षेत्र (वर्ग मी. में)	भूमि (मूल्य) प्रति वर्ग मीटर	परिसर की निर्माण लागत (मूल्य)	02/11/2011 6 को प्रतिस्पदी मूल्य	राज्य सरकारके रेडि-एन्सर के अनुसार भूमि मूल्य प्रति वर्ग मी.	पत्तन परिसर के पास संगत लेनदेन	समान लेन-देन की उच्चतम दर	अधिकृत मूल्यांकके अनुसार दर, प्रति वर्ग मीटर	अन्य कोई संगत कारक वर्तमान दर दरमान	संपत्ति का वार्षिक किराया @ 6%	वार्षिक पट्टा किराये के लिए आरक्षित मूल्य	संपत्ति का मासिक किराया	मासिक दर प्रति वर्ग मीटर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
निर्यात और जांच केंद्र के लिए व्यापार विकास पार्क का स्टिल्ट +3 तल और छत	9075	7400	87,008,199	133,036,000	220,044,199	32,000	0	34,200	29,736	1,047	15,184,800	15,184,800	1,265,400	171

- (च). न्यासी मंडल ने एलएसी द्वारा प्रस्तावित सोपाधिकताओं को अनुमोदित किया है।
- (छ). 171/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर अप्रवास, पत्तन स्वास्थ्य, सीमाशुल्क, जांच प्रयोगशालाओं, डाकघर, बैंक और परियोजना रिपोर्ट में यथा संकलित व्यापार संबंधी अन्य एजेंसियों, सहित पत्तन प्रयोक्ताओं पर लागू होंगी।
- (ज). जहां तक अन्य एजेंसियों का संबंध है, यदि वे स्थान लेने की इच्छुक हों, पत्तन निविदा-सह-बोली प्रक्रिया का अनुपालन कर सकता है और 171/-रुपए प्रति माह वर्ग मीटर आरक्षित मूल्य होगा और किरायों को बाजार निर्धारित करेगा जो व्यापार सहन कर सके।
- (vi). भूमि आवंटन समिति की बैठक के कार्यवृत्त का उद्धरण, एनएमपीटी बोर्ड के अनुमोदन और प्रस्तावित दरमानों के साथ, प्रत्येक की प्रति भेजी जाती है।

3.2. एनएमपीटी ने प्रस्ताव पर विचार करके अनुमोदन देने का अनुरोध किया है।

4. इस प्रकार, संक्षेप में, एनएमपीटी ने व्यापार विकास पार्क के कवर्ड स्थानों के आवंटन के लिए निविदा-सह-बोली औपचारिकताओं को पूरा करने के लिए 171/- रु. प्रति मीटर प्रति माह के आरक्षित मूल्य का निम्नलिखित सोपाधिकताओं के साथ अनुमोदन चाहता है:

संपत्ति का विवरण	एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया
व्यापार विकास पार्क निर्यात और जांच केंद्र के लिए स्टिल्ट +3 तल और छत 7400 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	₹171/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह

प्रस्तावित सोपाधिकताएं:

- (i). भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, भवन/संरचना को निविदा-सह-बोली आधार पर किराये/पट्टे पर दिया जा सकता है। पट्टा किराया दिशानिर्देशों में निर्धारित 5 कारकों के अनुसार संपत्ति के बाजार मूल्य पर आधारित होगा। दरमानों में दर को दिशानिर्देशों के अनुसार निकाला गया है।
- (ii). पत्तन ने मैसर्ज एमसी जैन एण्ड एसोसिएट, सरकारी अधिकृत मूल्यांकन को भूमि और भवनों के मूल्यांकन के लिए नियुक्त किया।
- (iii). वर्तमान किराया/लाइसेंस पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए एक कारक के रूप में सुविचार किया गया।
- (iv). प्रस्ताव, पूर्णतः मूल्यांकक की रिपोर्ट अथवा वर्तमान पट्टा किराया, जो भी अधिक हो, के आधार पर है।
- (v). भवन का मासिक पट्टा किराया भू नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार परिसर के बाजार मूल्य के 6% पर निकाला गया है।
- (vi). मूल्यांकक एक स्वतंत्र सरकारी अधिकृत मूल्यांकक द्वारा किया गया है। वास्तविक निर्माण लागत ठेकेदार को जारी कार्यदिश से ली गई है।
- (vii). वर्तमान दरमानों/लाइसेंस शुल्क और पट्टा किरायों की अनुसूची में निर्धारित सभी शर्तें/टिप्पणियां उस हद तक लागू होंगी जहां तक वे सरकार द्वारा 17 जुलाई 2015 को घोषित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित शर्तों के विरुद्ध न हों।
- (viii). निर्धारित दरें प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित तारीख से पांच वर्ष तक लागू रहेंगी।
- (ix). प्रस्तावित पट्टा किराये पर प्रति वर्ष 5% की दर से वृद्धि (समाधेय) लागू होगी। इस प्रकार निकाली गयी राशि को निकट के रूपये पर पूर्णोक्ति किया जायेगा।
- (x). आबंटन के समय दो वर्ष के लाइसेंस शुल्क के समान जमानती जमा राशि ली जायेगी। जमानती जमा राशि को भूमि को खाली कर एनएमपीटी को सौंपने के पश्चात् और एनएमपीटी को देय राशि, यदि कोई हो, के समायोजन के पश्चात् ब्याज रहित लौटा दी जाएगी।
- (xi). लाइसेंसधारक एनएमपीटी की पूर्वानुमति के बिना वर्तमान मूल संरचना में कोई परिवर्धन/परिवर्तन नहीं करेगा। संविदा की समाप्ति अथवा परित्याग पर लाइसेंसधारक एनएमपीटी परिसर को उसकी मूल स्थिति में लौटायेगा। यदि लाइसेंसधारक ऐसा करने में असफल रहता है तो एनएमपीटी लाइसेंसधारक की लागत, जोखिम और उत्तरदायित्व पर संरचना के मूलरूप में निरूपण की व्यवस्था करेगा।
- (xii). लाइसेंस शुल्क अथवा प्रभार प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर अधिसूचित दरमानों पर लाइसेंस प्रदाता द्वारा जारी आबंटन पत्र के जारी करने की तारीख से देय होगा।
- (xiii). परमिट जिस महीने के लिए जारी किया गया है, उस कलेंडर महीने की समाप्ति पर स्वतः ही व्यवगत हो जायेगा। लाइसेंस अधिकतम _____ महीने की अविधि के लिए होगा और लाइसेंस शुल्क अधिसूचित दरमानों के अनुसार उगाहा जायेगा।

- (xiv). एनएमपीटी के पास भवन/स्थान को किसी भी समय पूर्णतः अथवा आंशिक रूप से कब्जा वापस लेने का अधिकार होगा जिसके लिए पत्तन को लाइसेंसधारक को आवंटित भवन/स्थान को वापस लेने की प्रस्तावित मंथा का 15 दिन की अवधि का नोटिस देना होगा। लाइसेंस अवधि की विधिवत समाप्ति के मामले में अथवा नोटिस देने के पश्चात्, यदि लाइसेंसधारक परिसर को खाली करने में असफल रहता है, तो उसे अनधिकृत दखल/अतिक्रमण समझा जायेगा।
- (xv). लाइसेंसधारक के पास एनएमपीटी के न्यासी मंडल के पास भूमि को वापस लेने के प्रति ऐसे आदेश की प्राप्ति के 30 दिन के भीतर अपील करने का अधिकार है। एनएमपीटी के न्यासी मंडल के निर्णय के विरुद्ध अपील इस संबंध में अंतिम समझी जायेगी।
- (xvi). लाइसेंसधारक को एनएमपीटी द्वारा समय-समय पर जारी सभी नियमों अथवा निर्देशों का पालन करने को सहमत होना होगा। यदि लाइसेंसधारक नियमों अथवा निर्देशों का पालन करने की अवहेलना करता है, एनएमपीटी लाइसेंस को समाप्त कर सकता है।
- (xvii). लाइसेंसधारक को आवंटित भवन/स्थान के विषय में पत्तन को देय सभी भुगतान और व्यय, चाहे किसी भी प्रकार के हों, देने को सहमत होना होगा जो एनएमपीटी के दरमानों में समय-समय पर निर्धारित दरों पर बसूल किये जायेंगे।
- (xviii). लाइसेंसधारक को सरकार/स्थानीय प्राधिकारी/ देश-विधि के अनुसार समय-समय पर जारी परिपत्रों के अनुसार सभी नियमों और विनियमों का पालन करना होगा।

5.1. निर्धारित परामर्श प्रक्रिया के अनुसार, एनएमपीटी के 29 दिसंबर, 2016 के प्रस्ताव की प्रति प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियां प्राप्त करने के लिए 23 जनवरी, 2017 के हमारे पत्र के द्वारा भेजी गई। डाक कार्यालय के वरिष्ठ अधीक्षक को भी एक प्रति भेजी गई जैसा एनएमपीटी ने अपने 31 जनवरी, 2017 के ई-मेल द्वारा सुझाया था।

5.2. प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों से प्राप्त टिप्पणियां फीडबैक सूचना के रूप में एनएमपीटी को भेजी गई। एनएमपीटी ने कोई उत्तर नहीं दिया।

6. इस मामले में संयुक्त सुनवाई एनएमपीटी परिसर में **20 मार्च, 2017** को हुई। एनएमपीटी ने अपने प्रस्ताव का संक्षिप्त पावर पाईट प्रस्तुतिकरण दिया। एनएमपीटी और संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/पट्टेदारों ने संयुक्त सुनवाई में अपने निवेदन रखे।

7.1. एनएमपीटी को हमारे **24 मार्च, 2017** के पत्र के द्वारा अनुरोध किया गया कि वह संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अंतर्गत प्राप्त संगठनों के लिए केवल भूमि घटक पर रियायत के साथ अलग से रियायती दरें निर्धारित करे, एनएमपीटी यथावांछित, और **31 मार्च 2017** तक आशोधित प्रस्ताव दायर करे।

7.2. इस संबंध में, एनएमपीटी ने अपने **15 अप्रैल, 2017** के फैक्स द्वारा सूचित किया कि पत्तन द्वारा भेजा गया प्रस्ताव व्यापार विकास पार्क के लिए दर की अधिसूचना से संबंधित है। व्यापार विकास पार्क का भवन पत्तन की **2.5 एकड़ भूमि** पर निर्मित है। इसलिए, पत्तन द्वारा भेजा गया प्रस्ताव भूमि सहित, निर्मित भवन के लिए दर की अधिसूचना से संबंधित है। भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड **11.2 (ज)** कुछक विशिष्ट एजेंसियों को रियायत देने से संबंधित है। यह देखा जा सकता है कि प्रयुक्त शब्द उपयुक्त सुरक्षापायों को अंतर्विष्ट करते हुए पत्तन न्यासी मंडल निर्णय ले सकता है। अतः सरकारी विभागों को रियायतें देना अनिवार्य नहीं है। इसलिए, यह महसूस किया गया है कि अलग से रियायती दरों की जरूरत नहीं है और परिणामस्वरूप पत्तन द्वारा पहले से भेजे गए प्रस्ताव में किसी आशोधन की भी जरूरत नहीं है।

7.3. तत्पश्चात्, एनएमपीटी ने अपने **08 मई, 2017** के ई-मेल द्वारा पुष्टि की कि भवन की लागत के **1%** को अनुरक्षण लागत के रूप में सुविचार किया गया है ताकि पूरे परिसर के लिए तीन पालियों में (चौबीस घंटे) प्रदान की जाने वाली सुरक्षा सेवा का व्यय, पूरे परिसर से कूड़ा-कर्कट की सफाई, कार्य के घंटों में लिफ्ट प्रचालक प्रदान करने, भवन की आवधिक मरम्मत (दो वर्ष में एक बार पूरे भवन की पेंटिंग और पलमिंग कार्य आदि), परिसर में बागवानी अनुरक्षण और बिजली संस्थापनाओं के अनुरक्षण का व्यय वहन किया जा सके।

8. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियाँ इस प्राधिकरण के कार्यालय के रिकार्ड में उपलब्ध हैं। संबंधित पक्षकारों से प्राप्त टिप्पणियों और उनके द्वारा प्रस्तुत किए तर्कों का सार-संक्षेप संबंधित पक्षकारों को अलग से भेजा जाएगा। यह व्यौरा हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराया जाएगा।

9. मामले के संसाधन के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आती है:-

(i). प्रस्ताव न्यू मंगलोर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) स्थित व्यापार विकास पार्क में स्थानों के आवंटन के लिए आरक्षित मूल्य नियत करने का है। बीड़ीपी का निर्माण करने का एनएमपीटी का मुख्य उद्देश्य आयात/निर्यात व्यापार को सुविधाएं, और बढ़ावा देने के लिए सभी हितधारकों को एक ही छत के नीचे लाने का है। और पत्तन प्रयोक्ताओं और पत्तन प्रचालन से जुड़े अन्य संगठनों जैसे सीमाशुल्क/आप्रवास, पत्तन स्वास्थ्य, जांच प्रयोगशालाएं, क्लीयरिंग और फार्मार्डिंग एंजेंट्स, स्टीमर एंजेंट्स, स्टीवडोरस, बैंक, डाकघर आदि की जरूरतों को भी पूरा किया जा सके।

एनएमपीटी ने अपने 15 अप्रैल, 2017 के पत्र के द्वारा पुष्टि की है कि व्यापार विकास पार्क के भवन का निर्माण पूरा हो चुका है। भवन का निर्माण सर्वे संख्या 49 पर किया गया है जिसका कुर्सी क्षेत्र 9075 वर्ग मीटर और फर्शी क्षेत्र 7400 वर्ग मीटर है।

संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 का खण्ड 10.1(ब) अनुबन्ध करता है कि, भूमि के नए आवंटन के विषय में, पत्तन सीमाशुल्क क्षेत्र के भीतर भी पत्तन के महत्वपूर्ण कार्यकलापों के लिए अथवा उन कार्यों के लिए जो पत्तन कार्यकलापों और समुद्री व्यापार में स्पष्ट रूप से जैसे शुल्क-मुक्त दुकान लगाने, संचार केंद्र, पार्किंग सुविधाएं, यात्री सुविधा जैसे शार्पिंग केंद्र, साइबर कैफे, स्वास्थ्य क्लब आदि और सुरक्षा कार्यकलापों के लिए भूमि आवंटित कर सकता है। ऐसी भूमि के लिए लाइसेंस की अवधि का निर्णय संबंधित पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा किया जायेगा और ऐसी अवधि 5 वर्ष से अधिक नहीं होगी तथापि, ऐसे सभी प्रस्तावों में आवश्यक सांविधिक और/अथवा प्रशासनिक अनुमोदन होने चाहिए। भूमि का आवंटन निविदा-सह-बोली प्रणाली के द्वारा ऐसे प्लाटों के आरक्षित मूल्य से अधिक प्रतिस्पर्धी बोली, जो इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित अद्यतन दरमान होंगे, प्रक्रिया के माध्यम से होनी चाहिए। इस पृष्ठभूमि में, एनएमपीटी ने दिसंबर, 2016 में संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुपालन में बीड़ीपी के लिए आरक्षित मूल्य नियतन का प्रस्ताव रखा है।

अतः संक्षेप में, एनएमपीटी का प्रस्ताव, व्यापार विकास पार्क के कवर्ड स्थान के आवंटन के लिए निविदा-सह-बोली संबंधी औपचारिकताओं को पूरा करने में पत्तन को सक्षम बनाने के लिए सोपाधिकताओं के साथ आरक्षित मूल्य नियतन के लिए है।

(ii). संशोधित भूमि नीति 2014 का खण्ड 13(ग) इस प्राधिकरण को इन्हीं दिशानिर्देश के खण्ड 13(क) में निर्धारित कार्यप्रणाली के आधार पर पत्तन भूमि के दरमान अधिसूचित करने का अधिदेश देता है। भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 और संशोधित भूमि नीति में किसी पत्तन न्यास की स्वामित्व और निर्मित संरचनाओं के लिए पट्टा किराया निर्धारण के लिए कोई विशिष्ट दिशानिर्देश निर्धारित नहीं है।

यहां इस संबंध में यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि इस प्राधिकरण ने वास्को स्थित रेलवे स्टेशन के पास एमओपीटी द्वारा निर्मित बाणिज्य स्थल के लिए पट्टा किराये के निर्धारण का प्रस्ताव और पत्तन द्वारा विभिन्न संरचनाओं के पट्टा के निर्धारण का एमओपीटी का बाद के प्रस्ताव का अनुमोदित किया था।

प्राधिकरण ने नोट किया है कि इस प्राधिकरण को पत्तन न्यास से संबंधित अथवा इसके कब्जे वाली किसी संपत्ति के लिए समय-समय पर दरमान और दरमान लागू करने पर शासित होने वाली शर्तें निर्धारित करने के लिए महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 (1) के अधीन सांविधिक अधिकार प्राप्त हैं। इसके अलावा, जैसाकि एमओपीटी द्वारा बताया गया है, एमओपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 2(ट) के अनुसार पृथ्वी से जुड़ी वस्तुएं अथवा पृथ्वी से स्थायी तौर पर जुड़ा कुछ भी शामिल है। ऐसी स्थिति में, “भूमि” के लिए वार्षिक पट्टा किराये के रूप में बाजार मूल्य और आरक्षित कीमत निर्धारित करने के लिए भूमि नीति, 2014 के खंड 18 (क) और 18 (ख) [अर्थात् संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13(क) और 13 (ख)] में निर्धारित कार्यपद्धति “भवनों” के लिए भी पट्टा किराया के रूप में बाजार मूल्य और आरक्षित कीमत निर्धारित करने के लिए ज्यों की त्यों ही लागू की जाएगी।

उक्त स्थिति को देखते हुए, भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित प्रणाली का अनुपालन करते हुए प्राधिकरण ने एमओपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव के आधार पर परिसरों के लिए पट्टा किराया नियत करने की कार्रवाई आरंभ की।

उसी तर्ज पर, यह प्राधिकरण एनएमपीटी के वर्तमान प्रस्ताव को संसाधित करने को तैयार है और संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित प्रणाली का अनुपालन करते हुए व्यापार विकास पार्क के लिए एनएमपीटी द्वारा नव निर्मित भवन के लिए पट्टा किराया नियत करता है।

एनएमपीटी का प्रस्ताव बीडीपी के लिए आरक्षित मूल्य का अनुमोदन चाहता है। इस संदर्भ में, यहां यह कहना समीचीन होगा कि संशोधित एलपीजी, 2014 का खंड 13(ख) बताता है कि वार्षिक पट्टा किराये के संबंध में आरक्षित मूल्य पैरा 13 (क) और 13 (ख) तथा खंड 13 (ग) के अनुसार नियत अद्यतन दरमान होगा और यह किसी भी हालत में पत्तन न्यासों द्वारा संस्तुत नवीनतम बाजार मूल्यों के 6%से कम नहीं होगा। संशोधित एलपीजी, 2014 का खंड 13 (ग) इस प्राधिकरण को अधिदेश देता है कि यह उक्त एलपीजी के अनुपालन में भूमि के दरमान अधिसूचित करे। इस प्रकार, इस प्राधिकरण को संशोधित एलपीजी 2014 के अनुसार बीडीपी के लिए पट्टा किराया अधिसूचित करने का अधिदेश प्राप्त है न कि आरक्षण मूल्य/इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन पट्टा किराया को एनएमपीटी द्वारा निविदा-सह-बोली प्रक्रिया के लिए आरक्षित मूल्य के रूप में प्रयोग में लाया जा सकता है।

- (iii). (क). संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 स्पष्ट रूप से पत्तन भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण के लिए अपनायी जाने वाली कार्यपद्धति तथा नवीनतम दरमान की प्रक्रिया बताते हैं।
- (ख). संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 11.2(ड) के अनुसार पत्तन न्यास बोर्ड ने पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भू-आवंटन समिति (एलएसी) का गठन किया जिसमें वित्त, संपदा और यातायात के विभागाध्यक्ष सदस्य हैं।

पत्तन ने, उपाध्यक्ष (एनएमपीटी) की अध्यक्षता में एक भू-आवंटन समिति (एलएसी) का गठन किया, जिसके अन्य सदस्य मुख्य अभियंता (सिविल), यातायात प्रबंधक, वित्त सलाहकार एवं मुख्य लेखा अधिकारी, उप-मुख्य अभियंता (सिविल) और सहायक संपदा प्रबंधक हैं। इस प्रकार एनएमपीटी ने संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुपालन किया है।

(iv). मूल्यांकनः

संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 13(क) यह विनिर्दिष्ट करता है कि पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा नियुक्त की जाने वाली एलएसी भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए आम तौर पर दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध निम्नलिखित पांच कारकों में से उच्चतम कारक पर विचार करेगी अर्थात् (i). क्षेत्र में भूमि मूल्य के लिए राज्य सरकार का रेडि रैकनर, यदि ऐसे स्पष्टीकरण / कार्य के लिए उपलब्ध हो; (ii). पत्तन के नजदीक (पत्तन के नजदीक का निर्धारण संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा किया जाएगा) में पिछले तीन वर्षों में वास्तविक पंजीकृत लेन-देन की उच्चतम दर, के साथ पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उपयुक्त वार्षिक दर (iii).ऐसे लेन देनों में पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किया गया मूल्य (iv). पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकन द्वारा निकाला गया मूल्य (v.). अन्य कोई संगत कारक जिसका बोर्ड द्वारा पता लगाया गया हो। यदि पांचों कारकों में से उच्चतम कारक को एलएसी द्वारा अपनाया नहीं जाता है तो दिशानिर्देश उसके लिखित में कारण दर्ज करने अपेक्षित हैं।

संशोधित भूमि नीति दिशा निर्देश 2014 के खण्ड 13(क) और 13(ख) के साथ पठित खण्ड 13(ग) के अनुसार पत्तन भूमि के नवीनतम दरमानों के निर्धारण के लिए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण को प्रस्ताव दायर करेगा जो एलएसी द्वारा संस्तुत बाजार मूल्य, जो सामान्यतया संशोधित दिशानिर्देश 2014 के पैरा 13(क) में निर्दिष्ट भूमि के बाजार मूल्य के लिए 5 कारकों में से ऊंचे कारक पर विचार करती है।

भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिये संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित 5 कारकों में से एनएमपीटी ने चार कारकों पर विचार किया है। जहाँ तक पत्तन के आस-पास पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत तत्संबंधी लेन देन की अधिकतम दर का सम्बन्ध है इसे शून्य समझा गया। एलएसी द्वारा भूमि मूल्यांकन के लिये अपनायी गई कार्यपद्धति नीचे स्पष्ट की जा रही है:

- (क). पहले विकल्प के अंतर्गत, राज्य सरकार रेडि-रैकनर के अनुसार भूमि मूल्य पर सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक मैसर्ज एम सी जैन एण्ड एसोसिएट, सुपेला भिला, द्वारा वर्ष 2015-16 के लिए मंगलोर नगर निगम के रोडि-रैकनर के आधार पर भूमि मूल्य 32000/- रुपए प्रति वर्ग मीटर पर विचार किया गया।
- (ख). दूसरे विकल्प के अंतर्गत, जैसा कि पहले बताया गया है, पत्तन के आस-पास पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत तत्संबंधी लेनदेन की अधिकतम दर शून्य पर सुविचार किया गया।
- (ग). तीसरा विकल्प कि पत्तन भूमि की निविदा-सह-बोली की स्वीकृत उच्चतम दर के आधार पर भूमि का मूल्य, एनएमपीटी ने ओल्ड मार्केट परिसर में पत्तन के कवर्ड स्थानों के पट्टे के लिए निविदा-सह-बोली कार्यप्रणाली के आधार पर मैसर्ज भीणा बेन गसाई से प्राप्त दर पर जारी आवंटन पत्र पर सुविचार किया गया और बीडीपी का मूल्य 34,200/-रुपए निकाला गया।
- (घ). चौथे विकल्प के अंतर्गत, एनएमपीटी ने भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के प्रयोजन से सरकारी अधिकृत मूल्यांकन मैसर्ज एमसीजैन एण्ड एसोसिएट, सुपर भिला को नियुक्त किया गया। पत्तन ने सरकार द्वारा अधिकृत मूल्यांकक की मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रतियां उपलब्ध करायी हैं। इस विधि के अंतर्गत, जैसा एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत विवरण से देखा जा सकता है, नव निर्मित भवन अर्थात् बीडीपी, का मूल्य निम्नवत् निकाला गया है:-
- (i). भूमि मूल्यांकक की रिपोर्ट के अनुसार, भूमि का मूल्य 87,008,199/-रुपए (अर्थात् 8.70 करोड़ रुपये)। [मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार भूमि का मूल्य 388 लाख रु. प्रति एकड़ को प्रति वर्ग मीटर में

बदले जाने पर और 9075 वर्ग मीटर के कुर्सी क्षेत्र पर सुविचार करने पर अर्थात् 388 लाख रु.
/4046.86 लाख रु. X 9075= 8.70 करोड़ रुपए।

- (ii). (क). मैसर्ज सीसीसी लिमिटेड को जारी कायदेश के अनुसार बीडीपी की निर्माण लागत 25.00 करोड़ रुपए।
 - (ख). निर्माण लागत में 50 वर्ष के लिए 3,30,36,000/- रुपए (अर्थात् 3.3036 करोड़ रु.) की @8% की दर पर छूट कारक के प्रश्नात् निर्माण लागत के 1% की दर पर एएमसी भी जोड़ा गया।
 - (ग). तदनुसार, निर्माण लागत 283,036,000/-रु. (₹28.3036 करोड़ रु.) निकलती है।
 - (iii). नव निर्मित बीडीपी के कुल मूल्य ₹370,044,199/- रु. (अर्थात् 37.004 करोड़ रु.) पर विचार किया गया (यानी ₹87,008,199 रु. भूमि का मूल्य + 283,036,000 रु. निर्माण लागत)।
 - (iv). 7400 वर्ग मीटर के फर्शी क्षेत्र के लिए बीडीपी का मूल्यांकन 50,006/- रु. प्रति वर्ग मीटर (यानी 37.004 करोड़ रु./7400 वर्ग मीटर)।
- (ङ). पांचवे विकल्प अन्य संगत कारक के अंतर्गत पत्तन ने वर्तमान में 1047/- रुपए के किराये पर विचार किया है।

एलएसी ने पट्टा किराया निकालने के लिए उच्चतम मूल्य पर सुविचार किया है अर्थात् अधिकृत मूल्यांकक के अनुसार दर यानी 50,006 रु./ उच्चतम मूल्यांकन के आधार पर, वार्षिक पट्टा किराया मूल्यांकन का 6% लागू करके निकाला गया है। यह ₹22,202,664/- रु. प्रति वर्ष (अर्थात् ₹50,006/रु. प्रति वर्ग मीटर X 7400 वर्ग मीटर X 6%) बनता है। तत्पश्चात् मासिक किराये का ₹1,850,222/-रु. (22,202,664/12). परिकलन किया गया। मासिक किराया 250/- रु. प्रति वर्ग मीटर/ प्रति माह (₹1,850,222 रु./7400 वर्ग मीटर) निकलता है।

- (च). एलएसी ने संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (ख) पर भी ध्यान दिया जो यह बताता है कि वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में आरक्षित मूल्य नवीनतम दरमान होंगे जिनका नियतन पैरा 13 (क) और 13 (ख) के अनुसार किया जाता है और जो नवीनतम बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होगा। तदनुसार, एनएमपीटी ने एलएसी द्वारा सुविचारित तुलनात्मक मूल्यांकन रिपोर्ट भी प्रस्तुत की। एलएसीने बीडीपी के लिए मासिक पट्टा किराया 250 रु./ वर्ग मीटर/माह की संस्तुति की।

एलएसी द्वारा सुविचारित विभिन्न कारकों के अंतर्गत भूमि के बाजार मूल्य की तुलनात्मक स्थिति और संस्तुत पट्टा किराया नीचे दिया जाता है:

संपत्ति का विवरण	कुर्सी क्षेत्र वर्गमीटर में	फर्मी क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	भूमि (मूल्य) प्रति वर्ग मीटर	परिसर की निर्माण लागत (मूल्य)	02/11/2016 को प्रतिस्पर्धी मूल्य	राज्य सरकारके रेहिं-रैकनर के अनुसार भूमि मूल्य प्रति वर्ग मीटर	पत्तन परिसर के पास संतान लेनदेन	समान लेनदेन की उच्चतम दर	अधिकृत मूल्यांकके अनुसार वर्ग दर, प्रति वर्ग मीटर	अन्य कोई संगत कारक वर्तमान दर दरमान	संपत्ति का वार्षिक किराया @ 6%	वार्षिक पट्टा किराये के लिए आरक्षित मूल्य	संपत्ति का मासिक किराया	मासिक दर प्रति वर्ग मीटर
1	2	3	4	5	6 (5+4)	7	8	9	10 (6/3)	11	12 (6*6/100)	13	14 (13/12 माह)	15 (14/3 माह)
नियांत्र और जांच केंद्र के लिए व्यापार विकास पार्क का स्टेट्ट +3 तल और छत	9075	7400	37,008,199	283,036,000	370,044,199	32,000	0	34,200	50,006	1,047	22,202,664	2,202,664	850,222	250
			(25 करोड़ निर्माण लागत +3,30,36,,000 अर्थात् निर्माण लागत पर एएमपी @ 1% और 50 वर्ग के लिए @ 8% छूट लागत)	(28.30करोड़ निर्माण लागत +8.70करोड़ भूमि मूल्य)										

(छ). 2 दिसंबर, 2016 को आयोजित हुई एनएमपीटी के बोर्ड की बैठक में एलएसी द्वारा संस्तुत 250/- रु. प्रति वर्ग मीटर, प्रति माह का अवलोकन किया। एनएमपीटी बोर्ड ने भवन निर्माण के लिए वाणिज्य मंत्रालय से 15 करोड़ रु. के अनुदान का मामला एक न्यासी द्वारा सामने लाये जाने पर उस स्थिति का संज्ञान लिया। अनुदान देने का उद्देश्य व्यापार को उपयुक्त मूल्य पर सुविधाएं प्रदान करना था जिससे पत्तन की लेन-देन लागत कम हो जाये। अनुदान घटक के साथ एलएसी द्वारा संस्तुत इतनी उच्च दर यदि व्यापार को पास कर दी जाए वाणिज्य मंत्रालय का उद्देश्य ही असफल हो जायेगा। इसके अतिरिक्त, इस प्रस्तावित दर पर तो पूरा भवन खाली रह सकता है।

एनएमपीटी बोर्ड के एक न्यासी की राय को ध्यान में रखकर, एनएमपीटी के बोर्ड ने वाणिज्य मंत्रालय द्वारा दिये गए अनुदान को घटाकर पट्टा किराये को संशोधित किया, और 171/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के आरक्षित मूल्य की संस्तुति की ओर यह भी कहा कि वाजार की शक्ति व्यापार द्वारा वहन किये जाने योग्य किराये का निर्धारित कर लेगी।

भवन का सामूहिक मूल्य निकालते समय, एलएसी द्वारा 37.04 करोड़ रु. के कुल भवन मूल्य में से वाणिज्य मंत्रालय के अनुदान के 15 करोड़ रु. निकाल दिये। इस प्रकार, एनएमपीटी बोर्ड द्वारा सुविचारित परिसर का सामूहिक मूल्य 220,044,199/-रु. अर्थात् 22,004 करोड़ रु. [37,004 करोड़ रु.- 15,00 करोड़ रु.] है। संशोधित मूल्यांकन प्रति वर्ग मीटर, एनएमपीटी बोर्ड के अनुसार 29,736/- रु. वर्ग मीटर [अर्थात् 22,004 करोड़ रु./7400 वर्ग मीटर] है।

तथापि, न्यासी मंडल ने पट्टा किराया निकालने के लिए उच्चतम कारक पर विचार किया है अर्थात् समान लेनदेन की उच्चतम दर 34,200/-रु./ उच्चतम कारक के आधार पर, 6% की दर पर वार्षिक किराया 15,184,800/-रु. (34200 रु. X 7400 वर्ग मीटर 6%) बनता है। मासिक किराया 12,65,400/-रु.

(15,184,800रु./12)। एनएमपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित प्रति वर्ग मीटर मासिक किराया 171/रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (अर्थात् 12,65,400 / 7400 वर्ग मीटर) है। बोर्ड ने कहा है कि 171/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह आप्रवास, पत्तन स्वास्थ्य, सीमाशुल्क, जांच प्रयोगशाला, डाकघर, बैंक और अन्य व्यापार

संबंधी एजेंसियों, परियोजना रिपोर्ट में यथासंकल्पित, सहित पत्तन प्रयोक्ताओं पर लागू होगा, जहां तक अन्य एजेंसियों का प्रश्न है, यदि वे स्थान लेने की इच्छुक हैं, पत्तन निविदा-सह-नीलामी प्रक्रिया को अपनायेगा और 171/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह आरक्षित मूल्य होगा और बाजार शक्ति स्वतः उस किराये का निर्णय लेगी जिसे व्यापार सहन कर सकता है।

इस प्रकार, यह देखा जा सकता है कि एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त है। एनएमपीटी न्यासी मंडल द्वारा सुविचारित बीडीपी का मूल्यांकन और एनएमपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये का तुलनात्मक विवरण इस प्रकार है:-

संपत्ति का विवरण	कुर्ती क्षेत्र वर्गमीटर में	फर्मी क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	भूमि (मूल्य) प्रति वर्ग मीटर	परिसर की निर्माण लागत (मूल्य)	02/11/2016 को प्रतिवर्षी मूल्य	राज्य सरकार के रेडि-ऐकर के अनुसार भूमि मूल्य प्रति वर्ग मीटर	पत्तन परिसर के पास संगत लेनदेन	समान लेनदेन की उच्चतम दर	अधिकृत भूम्यांकके अनुसार दर, प्रति वर्ग मीटर	अन्य कोई संगत कारक वर्तमान दर दरमान	संपत्ति का वार्षिक किराया @ 6%	वार्षिक पट्टा किराये के लिए आरक्षित मूल्य	संपत्ति का मासिक किराया	मासिक दर प्रति वर्ग मीटर
1	2	3	4	5	6 (5+4)	7	8	9	10	11	12 (3*9*6%)	13 13/12माह)	14	15 (14/3)
निर्यात और जांच केंद्र के लिए व्यापार विकास पार्क का स्टिल +3 तल और छत	9075	7400	37,008,199	133,036,000	220,044,199	32,000	0	34,200	29,736	1,047	15,184,800	5,184,800	265,400	171
			(25 करोड़ निर्माण लागत +3,30,36,000 अर्थात् निर्माण लागत पर एमपीटी @ 1% और 50 वर्ष के लिए @ 8% छूट लागत)											

(v). संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (ख) के अनुसार पट्टा किराया पत्तन न्यास द्वारा संस्तुत भूमि के बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होना चाहिए। एलएसी ने माना है कि 6% एक उपयुक्त प्रतिफल दर है। एलएसी की सिफारिश को पत्तन के न्यासी मंडल ने भी अनुमोदित किया है सिवा 250/- रु प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के आरक्षित मूल्य को जिसे घटकार 171/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह किया गया जो पहले स्पष्ट किये गए कारणों से भारत सरकार से प्राप्त अनुदान घटक को निकाल देने से निकाली गई है।

(vi). अतः संक्षेप में, उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एलएसी ने जिसमें पत्तन न्यास के विभागों के अध्यक्ष सदस्य के रूप में सम्मिलित थे, भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुपालन करते हुए बीडीपी के मूल्यांकन पर विचार किया और 250/-रु. प्रति मीटर प्रति माह के पट्टा किराये की सिफारिश की। एनएमपीटी के न्यासी मंडल ने एलएसी की सिफारिश की समीक्षा की और पट्टा किराये को घटा कर 171/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह करने का प्रस्ताव किया। इस बात को मान्य करते हुए कि एनएमपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव संशोधित एलपीजी, 2014 के अनुपालन में है और उसे एनएमपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है, यह प्राधिकरण एनएमपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित पट्टा किराये को अनुमोदित करने को प्रवृत्त है। जैसा पहले बताया गया है, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये को पत्तन द्वारा बीडीपी के लिए निविदा-सह-नीलामी के लिए आरक्षित मूल्य के रूप में प्रयोग में लाया जा सकता है।

(vii). न्यू मंगलोर पोर्ट स्टीवडोर एसोसिएशन (एएनएमपीएस) ने तर्क दिया है कि भूमि का मूल्य लगभग शून्य ही है क्योंकि पत्तन के पास तो पहले से ही भूमि है जो स्थानीय लोगों से बहुत पहले 2000 रु. प्रति एकड़ से भी कम दर पर ली गई थी और एएसआईडीई स्कीम के अंतर्गत 25.00 करोड़ रु. प्राप्त किये गए हैं। एएनएमपीएस ने क्रवर्ड क्षेत्र के लिए 50/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह से भी कम दर पर्तिरित करने का अनुरोध किया है। पत्तन ने एएनएमपीएस की टिप्पणी का उत्तर नहीं दिया है। यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि इस प्राधिकरण को पत्तन की संपत्तियों के पट्टा किराये के नियतन के लिए एलपीजी का अनुपालन करने का अधिदेश है। जैसा पहले बताया गया है कि पत्तनने पट्टा किराया निर्धारित के लिए दिशानिर्देशों के उपबंधों का अनुपालन किया है। एनएमपीटी को भारत सरकार से प्राप्त अनुदान को अधिकृत मूल्यांकक के द्वारा भवन के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय पहले ही निकाल दिया गया है। संशोधित एलपीजी 2014, पट्टा किराया निकालने के लिए पांच कारकों में से उच्चतम कारक को अपनाने की व्यवस्था करते हैं। पत्तन ने संशोधित एलपीजी, 2014 का अनुपालन किया है। एएनएमपीएस का अनुरोध एलपीजी का अनुसरण नहीं करता।

(viii). मामले की प्रक्रिया के दौरान जिन प्रयोक्ताओं/किरायेदारों, जैसे स्टीवडोर और डाक विभाग, से परामर्श किया गया उनमें से अधिकतर ने दर में कुछ रियायत देने का अनुरोध किया। एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 ने इन शब्दों का प्रयोग किया है कि पत्तन न्यास बोर्ड उपयुक्त पूर्वोपाय अंतर्विष्ट करने के पश्चात् निर्णय ले सकता है। अतः सरकारी विभागों को रियायतें देना अनिवार्य नहीं है। इसलिए, पत्तन यह महसूस करता है कि अलग से रियायती दरें रखने की जरूरत नहीं है और परिणामतः पत्तन द्वारा पहले से दायर प्रस्ताव को आशोधित करने की जरूरत नहीं है।

इस संदर्भ में, यहां यह उल्लेख करना उचित है कि संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 11.2 (छ) के अनुसार महापत्तन न्यास द्वारा पट्टा किराये में रियायत सुरक्षा एजेंसियों और सरकारी विभागों को वार्षिक पट्टा किराये के 50% तक ही दी जाती है। संशोधित भू-नीति, दिशानिर्देश, 2014 यह भी उल्लेख करती है कि ऐसी रियायतें पत्तन के कार्यकरण के लिए आवश्यक महत्वपूर्ण प्रचालन के प्रयोजन से भूमि के थोड़े से हिस्से के लिए ही दी जा सकती हैं। रियायत देने और उसकी मात्रा के मुद्दे पर पत्तन न्यास मंडल द्वारा मामला-दर-मामला आधार पर निर्णय लिया जा सकता है और वह भी लिखित में कारण दर्ज करते हुए, एलपीजी 2014 में यथा अनुबद्ध।

इसलिए, एनएमपीटी के लिए यह मामला संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (छ) के अंतर्गत संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित उपबंधों के अनुसार भारत सरकार के संगठनों को रियायत देने का महापत्तन न्यासों को दी गई शक्तियों का प्रयोग करने के लिए खुला है।

(ix). (क). संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (ग) के अनुसार, पट्टा किराये में वार्षिक वृद्धि 2% की वार्षिक वृद्धि न्यूनतम है।

एनएमपीटी ने 5% की वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है जिसे एनएमपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन भी प्राप्त है।

किसी भी प्रयोक्ता/प्रयोक्ता संगठन ने पट्टा किराये में 5% की वृद्धि पर आपत्ति नहीं उठायी है। पत्तन को 2% से अधिक वार्षिक वृद्धि करने की शिथिलता प्राप्त है। चूंकि, एनएमपीटी द्वारा बीडीपी के लिए वार्षिक वृद्धि 5% रखी है और उसे एनएमपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन भी प्राप्त है, उसको स्वीकार किया जाता है क्योंकि यह संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के ढांचे के भीतर है।

- (ब). एनएमपीटी ने बीडीपी के पट्टा किराये की शासी सोपाधिकताओं का प्रस्ताव किया है। प्रस्तावित सोपाधिकताओं की एलएसी ने संस्तुति की है और एनएमपीटी बोर्ड ने अनुमोदित की हैं। प्रस्तावित सोपाधिकताओं परप अनुवर्ती पैराओं में पर्ची की जाती है:-
- (i). दरमान के क्रमांक 1 से 6 तक प्रस्तावित सोपाधिकताएं पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया निकालने के लिए अपनाई गई सामान्य प्रणाली बताती हैं। ये सामान्य विवरण हैं और इन्हें किराया अनुसूची में के एक भाग के रूप में निर्धारित करना संगत नहीं है, और इसलिए इन्हें किराया अनुसूची में जोड़ा नहीं जाता।
 - (ii). दरमान के क्रमांक 7 पर प्रस्तावित टिप्पणी बताती है कि वर्तमान दरमानों/लाइसेंस शुल्क और पट्टा किरायों की अनुसूची में निर्धारित सभी शर्तें/टिप्पणियां उस हद तक लागू होंगी जहां तक वे सरकार द्वारा 17 जुलाई 2015 को घोषित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित शर्तों के विरुद्ध न हों। प्रस्तावित टिप्पणी में हल्का सा आशोधिक किया जाता है कि वर्तमान दरमानों/लाइसेंस शुल्क और पट्टा किरायों की अनुसूची में निर्धारित सभी शर्तें/टिप्पणियां भूमि/स्थान/कर्वड आवास के लाइसेंस/पट्टा आधार पर आवंटन के विषय में पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 समय-समय पर यथासंशोधित के अनुसार होंगी।
 - (iii). दरमान के क्रमांक 8 और 9 की टिप्पणियां बताती हैं कि दर इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित तारीख से पांच वर्ष तक की अवधि के लिए लागू रहेगी और प्रति वर्ष 5% की वृद्धि के (समाधेय) अधीन होगी तथा निकट के रूपये को पूर्णांकित की जायेगी। प्रस्तावित शर्तें कुछ शब्दों को जोड़े जाने के अधीन अनुमोदित की जाती हैं कि वार्षिक वृद्धि दर के प्रभावी होने की तारीख से एक वर्ष के पश्चात लागू होगी। पत्तन ने पट्टा किराये का निकटतम रूपये पर पूर्णांकित करने का प्रस्ताव किया है, जिसका अनुमोदन किया जाता है।
 - (iv). दरमान के क्रमांक 10 की टिप्पणी में एनएमपीटी ने जमानती जमा (एसडी) आवंटन के समय दो वर्ष के लाइसेंस शुल्क के समान जमानती जमा राशि ली जायेगी। इसके अतिरिक्त एसडी जमानती जमा राशि को भूमि को खाली कर एनएमपीटी को सौंपने के पश्चात् और एनएमपीटी को देय राशि, यदि कोई हो, के समाजोजन के पश्चात् व्याज रहित लौटा दी जाएगी।
- संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 11.2 (घ) निविदा-सह-नीलामी विधि पर नए आवंटित पट्टे के लिए दो वर्ष के पट्टा किराये के समान जमानती जमा संग्रह करना निर्धारित करता है। प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।
- (v). दरमान के क्रमांक 11 पर प्रस्तावित टिप्पणी बताती है आवंटन के समय दो वर्ष के लाइसेंस शुल्क के समान जमानती जमा राशि ली जायेगी। इसके अतिरिक्त एसडी जमानती जमा राशि को भूमि को खाली कर एनएमपीटी को सौंपने के पश्चात् और एनएमपीटी को देय राशि, यदि कोई हो, के समाजोजन के पश्चात् व्याज रहित लौटा दी जाएगी।

संशोधित एलपीजी 2014 में ऐसा कोई खंड निर्धारित नहीं करती। यहां यह उल्लेख करना समीक्षीय होगा कि 4 जुलाई, 2014 के आदेश के द्वारा अनुमोदित एनएमपीटी की पत्तन भूमियों के वर्तमान पट्टे किराये में ऐसा ही उपवंश किया गया था। चूंकि एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित उक्त टिप्पणी, व्यापार विकास पार्क की संरचना के रक्षोपाय के लिए प्रतीत होती है, एनएमपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित टिप्पणी को अनुमोदित किया जाता है।

- (vi). दरमान के क्रमांक 12 पर प्रस्तावित टिप्पणी बताती है आबंटन के समय दो वर्ष के लाइसेंस शुल्क के समान जमानती जमा राशि ली जायेगी। इसके अतिरिक्त एसडी जमानती जमा राशि को भूमि को खाली कर एनएमपीटी को सौंपने के पश्चात् और एनएमपीटी को देय राशि, यदि कोई हो, के समाजोजन के पश्चात् ब्याज रहित लौटा दी जाएगी।

एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित उक्त टिप्पणी 4 जुलाई, 2014 के आदेश द्वारा अनुमोदित पटे किराये में निर्धारित टिप्पणी के अनुरूप है और इसलिए एनएमपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित अनुमोदित की जाती है।

- (vii). दरमान के क्रमांक 13 पर प्रस्तावित टिप्पणी बताती है। परमिट जिस महीने के लिए जारी किया गया है, उस कलैंडर महीने की समाप्ति पर स्वतः ही व्यपगत हो जायेगा। लाइसेंस अधिकतम _____ महीने की अवधि के लिए होगा और लाइसेंस शुल्क अधिसूचित दरमानों के अनुसार उगाहा जायेगा।

प्रस्तावित टिप्पणी अधिकतम अवधि नहीं बताती। एलपीजी 2014 के अनुसार, लाइसेंस अधिकतम 11 महीने की अवधि के लिए होना चाहिए। लाइसेंस की अवधि आबंटन से आबंटन भिन्न-भिन्न हो सकती है। यह एनएमपीटी का विशेषाधिकार है और इसलिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किराया अनुसूची में निर्धारित करने की जरूरत नहीं है। हर हाल में, सामान्य शर्त निर्धारित की जाती है कि पत्तन संशोधित एलपीजी 2014 द्वारा शासित होगा।

- (viii). दरमान के क्रमांक 14 पर प्रस्तावित टिप्पणी बताती है कि एनएमपीटी के पास भवन/स्थान को किसी भी समय पूर्णतः अथवा आंशिक रूप से कब्जा वापस लेने का अधिकार होगा जिसके लिए पत्तन को लाइसेंसधारक को आवंटित भवन/स्थान को वापस लेने की प्रस्तावित मंशा का 15 दिन की अवधि का नोटिस देना होगा। लाइसेंस अवधि की विधिवत समाप्ति के मामले में अथवा नोटिस देने के पश्चात्, यदि लाइसेंसधारक परिसर को खाली करने में असफल रहता है, तो उसे अनधिकृत दखल/अतिक्रमण समझा जायेगा।

दरमान के क्रमांक 15 पर प्रस्तावित टिप्पणी बताती है कि लाइसेंस शुल्क अथवा प्रभार प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर अधिसूचित दरमानों पर लाइसेंस प्रदाता द्वारा जारी आबंटन पत्र के जारी करने की तारीख से देय होगा।

दरमान के क्रमांक 16 पर प्रस्तावित टिप्पणी बताती है कि लाइसेंसधारक को एनएमपीटी द्वारा समय-समय पर जारी सभी नियमों अथवा निर्देशों का पालन करने को सहमत होना होगा। यदि लाइसेंसधारक नियमों अथवा निर्देशों का पालन करने की अवहेलना करता है, एनएमपीटी लाइसेंस को समाप्त कर सकता है।

दरमान के क्रमांक 17 पर प्रस्तावित टिप्पणी बताती है कि लाइसेंसधारक को आवंटित भवन/स्थान के विषय में पत्तन को देय सभी भुगतान और व्यय, चाहे किसी भी प्रकार के हों, देने को सहमत होना होगा जो एनएमपीटी के दरमानों में समय-समय पर निर्धारित दरों पर वसूल किये जायेंगे।

दरमान के क्रमांक 18 पर प्रस्तावित टिप्पणी बताती है। लाइसेंसधारक को सरकार/स्थानीय प्राधिकारी/देश-विधि के अनुसार समय-समय पर जारी परिपत्रों के अनुसार सभी नियमों और विनियमों का पालन करना होगा।

एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित उक्त टिप्पणियां एनएमपीटी भूमि के वर्तमान पट्टा किराया में निर्धारित वर्तमान टिप्पणी संबंधी क्रमशः (xvii) से (xxi) के समान हैं, इसलिए टिप्पणी क्रमांक 17 में छोटे से आशोधन के सिवा एनएमपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित अनुमोदित की जाती है। यह पाया गया है कि प्रस्तावित टिप्पणी संबंधी 17 में दूसरे शब्द में टंकण संबंधी अशुद्धि है जो 'लाइसेंस' टंकित है जिसे शुद्ध करके 'लाइसेंसधारक' कर दिया गया है।

(ग). 171/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर आप्रवास, पत्तन स्वास्थ्य, सीमाशुल्क, जांच प्रयोगशाला, डाकघर बैंकों सहित पत्तन प्रयोक्ताओं और अन्य व्यापार संबंधी एजेंसियों पर लागू होगी और पत्तन का प्रस्ताव कि निविदा-सह-नीलामी प्रक्रिया का अनुपालन करते समय 171/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर को अन्य एजेंसियों के लिए आरक्षित मूल्य के रूप में रखा जायेगा। जैसा कि न्यासी मंडल की बैठक के कार्यवृत्त में पाया गया है जैसा पहले भी बताया जा चुका है, यह एनएमपीटी के अधिकार क्षेत्र में आता है।

(घ). एनएमपीटी ने संशोधित भू-नीति, दिशानिर्देश 2014 के अनुसार नव-निर्मित व्यापार विकास पार्क में कवर्ड स्थान के नए आवंटन के लिए निविदा-सह-नीलामी आमंत्रित करने के प्रयोजन से अनुमोदित दर को कार्यान्वित करने का प्रस्ताव किया है।

यहां यह उल्लेख किया जाता है कि इस प्राधिकरण के आदेश सामान्यतः भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के पश्चात् प्रभावी होते हैं, जब तक कि संबंधित प्रशुल्क आदेश में अन्यथा विभिन्न व्यवस्था करने का विशिष्ट उल्लेख न किया गया हो। वर्तमान मामले में, यह एक नव निर्मित भवन है, पत्तन ने नए आवंटन के लिए निविदा-सह-नीलामी आमंत्रण के लिए पट्टा किराये की वांछा की है, अतः प्रस्तावित किराया भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख से प्रभावी हो जायेगा।

(ङ). संशोधित भू-नीति, दिशानिर्देश 2014 का खंड 6.3(1)(घ) अनुबद्ध करता है कि दरमान हर 5 वर्ष बाद संशोधित होने चाहिए। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दर, पहले बताये गए कारणों से, भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से प्रभावी होगी और इसकी वैधता पांच वर्ष की अवधि समाप्त होने पर स्वतः ही व्यपगत हो जायेगी जब तक कि इसका इस प्राधिकरण द्वारा विस्तार नहीं किया जाता।

10.1. परिणाम में, और ऊपर बताये गए कारणों के लिए और सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण एनएमपीटी स्थित नव निर्मित व्यापार विकास पार्क के लिए किराया अनुलग्नक में दी गई। उसकी सोपाधिकताओं के साथ अनुमोदित करता है।

10.2. इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दर भारत के राजपत्र में इस आदेश की अधिसूचना की तारीख से प्रभावी होगी और यह दर पांच वर्ष की अवधि की समाप्ति पर स्वतः व्यपगत हो जायेगी जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा इनका विस्तार नहीं किया जाता।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असाधारण/118/17]

अनुलग्नक

न्यू मंगलोर पत्तन न्यास स्थित व्यापार विकास पार्क के लिये किराया अनुसूची

व्यापार विकास पार्क के लिये किराया

क्र.सं.	संपत्ति का विवरण	एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया
1.	व्यापार विकास पार्क नियांत्रित और जांच केंद्र के लिए स्टिल +3 तल और छत 7400 वर्ग मीटर फर्शी क्षेत्र	'171/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह

- (i). लाइसेंस/ पट्टा आधार पर भूमि /स्थान/कवर्ड स्थान के आबंटन के सम्बंध में वर्तमान दरमानों/लाइसेंस शुल्क और पट्टा किरायों की अनुसूची में निर्धारित सभी शर्तें/टिप्पणियां पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी सशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014, समय समय पर यथासंशोधित, के अनुसार होंगी।
- (ii). निर्धारित दरें प्राधिकरण द्वारा आदेश की अधिसूचना की तारीख से पांच वर्ष तक लागू रहेंगी।
- (iii). दर प्रति वर्ष 5% की वृद्धि (समाधीय) के अधीन होगी जो इसके प्रभावी होने की तारीख से एक वर्ष पश्चात लागू होगी। इस प्रकार निकाली गयी राशि को निकट के रूपये पर पूर्णीकृत किया जायेगा।
- (iv). आबंटन के समय दो वर्ष के लाइसेंस शुल्क के समान जमानती जमा राशि ली जायेगी। जमानती जमा राशि को भूमि को खाली कर एनएमपीटी को सौंपने के पश्चात और एनएमपीटी को देय राशि, यदि कोई हो, के समायोजन के पश्चात व्याज रहित लौटा दी जाएगी।
- (v). लाइसेंसधारक एनएमपीटी की पूर्वानुमति के बिना वर्तमान मूल संरचना में कोई परिवर्धन/परिवर्तन नहीं करेगा। संविदा की समाप्ति अथवा परित्याग पर लाइसेंसधारक एनएमपीटी परिसर को उसकी मूल स्थिति में लौटायेगा। यदि लाइसेंसधारक ऐसा करने में असफल रहता है तो एनएमपीटी लाइसेंसधारक की लागत, जोखिम और उत्तरदायित्व पर संरचना के मूलरूप में निरूपण की व्यवस्था करेगा।
- (vi). किराया अथवा प्रभार प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर अधिसूचित दरमानों पर लाइसेंस प्रदाता द्वारा जारी आबंटन पत्र के जारी करने की तारीख से देय होगा।
- (vii). एनएमपीटी के पास भवन/स्थान को किसी भी समय पूर्णतः अथवा आंशिक रूप से कब्जा वापस लेने का अधिकार होगा जिसके लिए पत्तन को लाइसेंसधारक को आवंटित भवन/स्थान को वापस लेने की प्रस्तावित मंशा का 15 दिन की अवधि का नोटिस देना होगा। लाइसेंस अवधि की विधिवत समाप्ति के मामले में अथवा नोटिस देने के पश्चात, यदि लाइसेंसधारक परिसर को खाली करने में असफल रहता है, तो उसे अनधिकृत दखल/अतिक्रमण समझा जायेगा।
- (viii). लाइसेंसधारक के पास एनएमपीटी के न्यासी मंडल के पास भूमि को वापस लेने के प्रति ऐसे आदेश की प्राप्ति के 30 दिन के भीतर अपील करने का अधिकार है। एनएमपीटी के न्यासी मंडल के निर्णय के विरुद्ध अपील इस संबंध में अंतिम समझी जायेगी।

- (ix). लाइसेंसधारक को एनएमपीटी द्वारा समय-समय पर जारी सभी नियमों अथवा निर्देशों का पालन करने को सहमत होना होगा। यदि लाइसेंसधारक नियमों अथवा निर्देशों का पालन करने की अवहेलना करता है, एनएमपीटी लाइसेंस को समाप्त कर सकता है।
- (x). लाइसेंसधारक को आवंटित भवन/स्थान के विषय में पत्तन को देय सभी भुगतान और व्यय, चाहे किसी भी प्रकार के हों, देने को सहमत होना होगा जो एनएमपीटी के दरमानों में समय-समय पर निर्धारित दरों पर वसूल किये जायेंगे।
- (xi). लाइसेंसधारक को सरकार/स्थानीय प्राधिकारी/ देश-विधि के अनुसार समय-समय पर जारी परिपत्रों के अनुसार सभी नियमों और विनियमों का पालन करना होगा।

Tariff Authority for Major Ports

Mumbai, the 6th June, 2017

No. TAMP/6/2017-NMPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the New Mangalore Port Trust for fixation of Reserve Price for allotment of spaces in the Business Development Park (BDP) at NMPT as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports
Case No. TAMP/6/2017-NMPT

New Mangalore Port Trust

— - -

Applicant

QUORUM:

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER
(Passed on this 24th day of May 2017)

This case relates to a proposal dated 29 December 2016 received from the New Mangalore Port Trust (NMPT) for fixation of Reserve Price for allotment of spaces in the Business Development Park (BDP) at NMPT.

2.1. The NMPT under cover of its letter dated 29 December 2016 has filed its proposal for fixation of Reserve Price for allotment of spaces in the Business Development Park at NMPT following the amended Land Policy Guidelines, 2014 issued by the Ministry of Shipping (MOS).

2.2. At our request vide our letter dated 12 January 2017, the NMPT vide its email dated 17 January 2017 furnished List of users / shortlisted lessees to be consulted with contact details and copy of the approval of the Board of Trustees of the Port approving the subject proposal.

3.1 The main points of the NMPT proposal dated 29 December 2016 are given below:

- (i) The port intends to bring under one roof all the stakeholders viz., Port Users, Customs, Banks etc., to facilitate and promote Exim trade. Earlier SOR for Estate related activities was notified by TAMP vide its letter No.TAMP/60/2012-NMPT dated 3 July 2014. The Reserve Price for the building – Business Development Park was not notified under the said notification.
- (ii) As per the New Land Policy Guidelines, 2014, the port has to follow the tender-cum-auction procedure for allotment of covered space in the building. In order to proceed with the tender modalities, the port trust has to fix the reserve price for the building area in the tender itself. In this respect, a detailed proposal for fixing the reserve price has been worked out by the port as per the New Land Policy Guidelines, 2014.
- (iii) In pursuance of the amended Land Policy Guidelines, 2014, the NMPT has constituted a Land Allotment Committee (LAC) under the Chairmanship of Deputy Chairman (NMPT) and other members viz. Chief Engineer (Civil), Traffic Manager, FA & CAO, Deputy Chief Engineer (Civil) and Asst. Estate Manager.
- (iv) The LAC in its meeting held on 18 November 2016 has considered various factors among those listed in the amended Land Policy Guidelines to determine the market value of the land. The main points made in the report of LAC are given below:
 - (a) The AEM, the Co-convener of the committee, apprised the committee that, the work of construction of building to facilitate Business Development Park for Export / Import trade, awarded to M/s. CCC Ltd., Chennai, is nearing completion.
 - (b) As per Clause 11.2(d) of the Land Policy Guidelines, 2014, the covered space in the premises shall be leased through tender cum Auction methodology through a competitive bidding process over the reserve price of such covered spaces.
 - (c) As per clause 11.2(h) the Land Guidelines covered spaces may be allotted to the PSU and the government departments at the reserve price on nomination basis. The clause 11.2(e) stipulates that the reserve price shall be finalized by the LAC as per the methodology explained under clause 13(b) of the Land Policy Guidelines. The clause 13(b) states that the LAC, while recommending the latest market value of any land / covered space shall take into account the highest of following the factors:
 - (i) State Government ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification / activities.
 - (ii) The highest rate of actual relevant transactions registered in last 3 years in the port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved by the port Trust Board.
 - (iii) Highest accepted Tender cum Auction rate of port land for similar transaction, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.
 - (iv) Rate arrived by an approved valuer appointed for the purpose by the port.
 - (v) Any other relevant factors as may be identified by the port.
 - (d) The Valuation of BDP considered by LAC is as under:
 - (i) The rate of Govt. Reckoner has been taken from the Govt. Ready Reckoner of Mangalore City Corporation for the year 2015-16 given in the Valuation Report.
 - (ii) Relevant transaction in ports vicinity is considered as Nil.
 - (iii) Highest rate of similar transactions has been taken from the latest Tender-cum-Auction methodology followed for leasing the port covered area.
 - (iv) The port has appointed the M/s. MC Jain & Associate, Govt., approved valuer to value the lands and buildings. The valuation of BDP is done by an Independent Govt.

approved valuer. The actual cost of construction is taken from the work order issued to the contractor.

- (v) Current rent / license is considered as one of the factors to arrive at the market value of land.
- (e) A comparative statement of Valuation of Business Development Park and the lease rent recommended by LAC is given below:

														(in ₹)
Description of Property	Plinth Area in Sq. Mtrs	Carpet Area in Sq. Mtrs	Land (Value) per Sq. Mtrs	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite value as on 02/11/2016	Land value as per State Govt. Reckoner per sq. mtr.	Relevant Transactions in Port's Vicinity	Highest Rate of Similar Transactions	Rate as per Approved Valuer per sq. mtr.	Any Other Relevant Factor (Current Rent/ SOR)	Annual Rent of the Property @ 6%	Reserve Price for Annual Lease Rent	Monthly Rent of the Property	Monthly Rate per sq. mtr.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (6/3)	11	12 (6*6/100)	13	14 (13/12 months)	15 (14/3)
Stilt + 3 floor and Terrace of Business Development Park for Exports & Testing Centre.	9075	7400	87,008,199	283,036,000	370,044,199	32,000	0	34,200	50,006	1,047	22,202,664	22,202,664	1,850,222	250
				(25 Cr. Construction Cost + 3,30,36,000 i.e. AMC cost @ 1% on the construction cost @ 8% discount factor for 50 years)	(28.30Cr. Construction Cost+8.70 Cr. Land Cost)						(6% X 3,70,44,199)		(22202664 / 12 months)	(18,50,222 / 7400 sq.mtr)

Assumptions:

1. Plinth Area and Carpet Area taken as per the Drawing attached with the Agreement/work order.
 2. Land cost has been taken from the Land Valuation Report of NMPT (2015-16)
 3. Cost of Construction of ₹25 Cr as per work order issued to M/s CCC Ltd Chennai.
 4. Discounting factor of 8% has been considered for AMC cost @ 1% on the construction cost for 50 years and same is included in the cost of construction i.e. ₹3,30,36,000/-.
- (f). As per the Land Policy Guidelines 2014, building / structure are to be rented / released out on tender cum action basis. The lease rent has to be based on the market value of the property as per the five factors prescribed in the guidelines. The rate for Scale of Rate is arrived at based on the guidelines.
 - (g). The committee observed that, best rate for the premises has been arrived after considering the 5 factors indicated in the Land Policy Guidelines 2014.
 - (h). The proposal is purely based on the report of the valuer or the current lease rent whichever is higher.
 - (i). The calculations are arrived based on the Land Valuation Report submitted by the Government approved valuers appointed by the port. The cost of construction of Business Development Park and Testing Centre has been considered at ₹25.00 cr. The Annual Maintenance cost @ 1% of the construction cost of building is also considered for arriving at the rate as explained above. Monthly lease rent is arrived for the building at 6% of market value of the premises as per the Land Policy Guidelines 2014.
 - (j). The LAC after detailed discussion and deliberations recommended that appropriate decision may be taken by the Board to fix SOR of ₹250/sqm/month for the Business Development Park building. The LAC has also recommended conditionalities governing the recommended lease rent.
 - (v). The recommendation of LAC was considered by NMPT in its Board of Trustees meeting held on 2 December 2016. The main points of the minutes of the Board Meeting are as given below:
 - (a). The NMPT has availed assistance from the Commerce Ministry under Assistance to States for Development of Export Infrastructure and Allied Activities (ASIDE) Scheme for ₹15 crores for construction of the Business Development Park and Testing Centre to cater to the needs of the port users and other organizations associated with the port operation viz. Customs, Immigration, Port Health, Testing Laboratories, Clearing and Forwarding Agents, Steamer Agents, Stevedores, Banks, Post Office etc.

- (b). The construction cost of the building is around ₹28.30 crores, out of which port has availed grant of ₹15 crores from the Commerce Ministry. That apart the land value would be around ₹8.7 crores and therefore the total cost for developing the centre is around ₹37 crores. Accordingly, after taking the actual expenditure of ₹37 crores, the LAC has fixed tariff of ₹250/- per sq.mtr.per month to recover 6% of the total investment as per the Land Policy Guidelines.
- (c). The objective of giving the grant was to provide the facility at a reasonable rate to facilitate the trade that would reduce the port transaction cost. Such a high rate including the grant component would be passed on to the trade and thereby the object of the Commerce Ministry to facilitate the trade reducing the transaction cost would be defeated. Further, in the proposed rate the entire building may remain vacant.
- (d). After deliberation, the Board of Trustees has recommended that after excluding the grant component for fixing of tariff, the rate comes to around ₹171/- per sq.mtr. per month and the same may be endorsed to the TAMP for approval.
- (e). The Valuation of Business Development Park considered and the rate recommended by the NMPT Board is given below:

Description of Property	Plinth Area in Sq. Mtrs	Carpet Area in Sq. Mtrs	Land (Value) per Sq. Mtrs	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite value as on 02/11/2016	Rate as per State Govt. Reckoner per sq. mtr.	Relevant Transactions in Port's Vicinity	Highest Rate of Similar Transactions	Rate as per Approved Valuer per sq. mtr.	Any Other Relevant Factor (Current Rent/ SOR)	Annual Rent of the Property @ 6%	Reserve Price for Annual Lease Rent	Monthly Rent of the Property	Monthly Rate per sq. mtr.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Stilt + 3 floor and Terrace of Business Development Park for Exports & Testing Centre.	9075	7400	87,008,199	133,036,000	220,044,199	32,000	0	34,200	29,736	1,047	15,184,800	15,184,800	1,265,400	171

(25 Cr. Construction Cost+ ₹ 3,30,36,000
i.e. AMC cost @1% or
the construction cost
@8% discount factor
for 50 years-15 Cr
Grand from Ministry
of Commerce.)

- (f). The Board of Trustees has approved the conditionalities as proposed by the LAC.
- (g). The ₹171/- per sq.mtr. per month would be applicable to the port users including Immigration, Port Health, Customs, Testing Laboratory, Post Office, Banks and other Trade related agencies as envisaged in the Project Report.
- (h). As regard other agencies, if interested to take the space, the port shall follow the Tender cum Auction process and ₹171/- per sq.mtr. per month would be the reserve price and the market force will decide the rentals that the trade can bear.
- (vi). A copy each of the extract of Minutes of the Meeting of the Land Allotment Committee, approval of the Board of NMPT along with proposed Scale of Rates (SOR) are furnished.

3.2. The NMPT has requested to consider the proposal and give approval.

4. Thus, in short the NMPT has sought the approval for reserve price of ₹171 per sq. mtr. per month to complete the tender cum auction formalities for allotment of covered space of the Business Development Park with the following conditionalities:

Description of Property	Lease rent proposed by NMPT
Stilt + 3 floor and Terrace of Business Development Park for Exports & Testing Centre. Admeasuring Carpet Area of 7400 Sq. Mtrs.	₹171/- Per Sq. Mtr. Per Month.

Proposed Conditionalities:

- (i). As per the Land Policy Guidelines 2014, building / structure are to be rented / released out on tender cum action basis. The lease rent has to be based on the market value of the property as per the five factors prescribed in the guidelines. The rate for Scale of Rate is arrived at based on the guidelines.
- (ii). The port appointed the M/s. MC Jain & Associate, Govt., approved valuer to value, the lands and buildings.
- (iii). Current rent / license is considered as one of the factors to arrive at the market value of land.
- (iv). The proposal is purely based on the report of the valuer or the current lease rent whichever is higher.
- (v). Monthly lease rent is arrived for the building at 6% of market value of the premises as per the Land Policy Guidelines 2014.
- (vi). The Valuation is done by an independent Govt. approved valuer. The actual cost of construction is taken from the Work order issued to the contractor.
- (vii). All the conditions/ notes prescribed in the existing Scale of Rates/ Schedule of License Fees and Lease Rentals shall apply to the extant they are not inconsistent with the conditions prescribed in the Land Policy Guidelines 2014 announced by the Government on 17 July 2015.
- (viii). The rates prescribed shall be applicable for a period of five years with effect from date of notified by TAMP.
- (ix). The lease rent proposed shall bear an escalation @ 5% (compoundable) per annum. The amount so arrived will be rounded off to nearest Rupee.
- (x). Security Deposit equivalent to two years Licence Fee shall be collected at the time of allotment. The Security Deposit will be refunded without interest after the land is vacated and handed over to NMPT after adjusting any amount that may be due to NMPT.
- (xi). The Licensee shall not make any addition/ alteration to the existing original structure without the prior permission of NMPT. While terminating the contract or vacation licensee has to hand over the premises to the NMPT in the original condition given to them. If the licensee fails to do so then NMPT will arrange for such restoration of structure at the cost, risk and responsibility of the licensee.
- (xii). The License fees or charges shall be paid from the date of issue of the allotment letter by the licensee at the Scale of Rate notified by TAMP from time to time.
- (xiii). The permit shall lapse automatically at the expiry of the calendar month for which it has been issued. The license shall be up to a maximum period of ___ months and license fee is levied as per the notified Schedule of Rates.
- (xiv). The NMPT shall have the right at any time to resume the possession of the building/ space wholly or partly which is required by the Port in after giving a notice period of 15 days about its proposed intention of resuming the building/ space allotted to the license. In case of due expiry of the license tenure/ or after giving notice, if the licensee fails to vacate the premises it will be treated as unauthorized occupation/ encroachment.
- (xv). The licensee shall have the right to appeal against resumption of the land to the Board of Trustees of the NMPT within a period of 30 days from the date of receipt of the Order appealed against and the decision of the Board of Trustees of the NMPT will be final in this regard.
- (xvi). The licensee shall agree to comply with all rules or directions issued by the NMPT from time to time. Should the licensee neglect to comply with the rules or directions, the NMPT may terminate the license.

- (xvii). The License shall agree that all payments and expenses of whatever sort due to the Port in respect of the Building/ spaces allotted to the Licensee, shall be recoverable at the rates prescribed in the Scale of Rates of NMPT from time to time.
- (xviii). The licensee shall comply with all rules and regulations that may from time to time be issued by Govt./ Local Authorities/ Circulars as per Law of the Land.

5.1. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of the NMPT proposal dated 29 December 2016 was circulated vide our letter dated 23 January 2017 to the users/ user organisations seeking their comments, including the Senior Superintendent of Post Office, as suggested by NMPT vide its e-mail dated 31 January 2017.

5.2. The comments received from the users/ user organisations were forwarded to the NMPT as feedback information. The NMPT has not responded.

6. A joint hearing in this case was held on 20 March 2017 at the NMPT premises. The NMPT made a brief Power Point presentation of its proposal. The NMPT and the concerned users/ user organizations / lessees have made their submissions at the joint hearing.

7.1. The NMPT was requested vide our letter dated 24 March 2017 to prescribe separate concessional rates with concession only on the land component for organisations eligible under the amended Land Policy Guidelines, 2014, as desired by the NMPT, and file the modified proposal by 31 March 2017.

7.2. In this regard, the NMPT vide its fax dated 15 April 2017 has intimated that the proposal sent by the port is for the notification of the rate for the Business Development Park. The building of the Business Development Park is constructed on port's plot of 2.5 Acres. Therefore, the proposal sent by the port is for notification of rate for the constructed building including the land. In Clause no.11.2 (h) of Land Policy Guidelines, 2014 relating to grant of concession to certain specified agencies, it can be seen that the words used are Port Trust Board may decide after incorporating appropriate safeguards. Hence, it is not mandatory to give concessions to Government departments. Therefore, it is felt that there is no need to have separate concessional rates and resultantly there is no need to modify the proposal already sent by the port.

7.3. Subsequently, NMPT vide its email dated 08 May 2017 has confirmed that the 1 % of the cost of the building considered as maintenance cost is to meet the expenditure of providing security service in three shifts (round the clock) for the entire complex, garbage clearance in the entire complex, providing lift operators during the working hours, providing periodical maintenance of the building (painting of entire building two years once and plumbing work etc.), garden maintenance in the complex and maintenance of electrical installations etc.

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

9. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The proposal is to fix Reserve Price for allotment of space in the Business Development Park at New Mangalore Port Trust (NMPT). The main aim of the NMPT for construction of BDP is to bring under one roof all the stakeholders to facilitate and promote Exim trade and also to cater to the needs of the Port Users and other Organisations associated with the Port operations viz. Customs / Immigrations, Port Health, Testing Laboratories, Clearing and Forwarding Agents, Steamer Agents, Stevedores, Banks, Post Office etc.

The NMPT has confirmed vide its letter dated 15 April 2017 that construction of the building for Business Development Park is completed. The building is constructed on survey no.49 having the plinth area of 9075 sq.mtrs and carpet area of 7400 sq.mtrs.

Clause 10.1 (b) of the Amended Land Policy Guidelines of 2014, stipulates that in respect of fresh allotment of land, the Port may also allot land inside the Custom bond area for activities vital to Port operations or for those which clearly aid Port activities and sea trade, such as, setting up of duty free shop, communication centres, parking facilities, passenger facilities like shopping centres, cyber cafes,

health clubs etc. and security related activities. The tenure of license for such land will be decided by the respective Port Trust Boards and such tenure shall not exceed 5 years. All such proposals should, however, have the necessary statutory and/or administrative approvals. Land is to be allotted through tender-cum-auction methodology through a competitive bidding process over the reserve price of such plots which shall be the updated Scale of Rates (SOR) notified by this Authority. In this back drop, the NMPT has filed the proposal in December 2016 for fixation of Reserve Price for BDP following the amended Land Policy Guidelines, 2014.

Thus, in short the proposal of NMPT is for fixation of reserve price along with the conditionalities to enable port to complete the tender cum auction formalities for allotment of covered space of the Business Development Park.

- (ii) Clause 13 (c) of the Amended Land Policy Guidelines, 2014 mandates this Authority to notify the scale of rates of the Port Land based on the methodology prescribed in Clause 13(a) of the ibid Guidelines. No specific Guidelines are prescribed in Land Policy Guidelines, 2014 and the Amended Land Policy for fixation of lease rent for the structures owned and constructed by a Port Trust.

It is relevant in this regard to state that this Authority had approved the proposal of Mormugao Port Trust (MOPT) for fixation of lease rental for commercial building owned and constructed by the MOPT near railway station at Vasco and subsequent proposal of MOPT for fixation of lease rent for various structures owned by the port.

This Authority has noted that this Authority is statutorily mandated under Section 49(1) of the Major Port Trusts Act, 1963 to frame SOR and conditionalities governing application of the SOR from time to time for any property belonging to or in the possession of a Port Trust. Further, as pointed out by the MOPT at the relevant point of time, Land as per Section 2(K) of the MPT Act, 1963 includes, inter alia, things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth. That being so, this Authority has held that the methodology prescribed in Clauses 18(a) and 18(b) of the Land Policy, 2014 [i.e. clauses 13(a) and 13(b) of the amended LPG 2014] to determine the market value and reserve price in terms of annual lease rent for port “land” would have to be applied mutatis-mutandis for determination of market value and reserve price in terms of lease rent for “buildings” also.

In view of the above position, this Authority proceeded to fix the lease rental for the premises based on the proposal filed by MOPT following the methodology prescribed in Land Policy Guidelines, 2014.

On the same analogy, this Authority proceeds with current proposal of NMPT and fixes lease rent for the newly constructed building by NMPT for Business Development Park following the methodology prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014.

The proposal of NMPT seeks approval of reserve price for the BDP. In this context, it is relevant here to state here that clause 13(b) of the amended LPG, 2014 states that reserve price in terms of the annual lease rent would be the latest Scale of Rates (SOR) determined in accordance with Para 13(a) and 13(b) clause 13(c) and would in no case be less than 6% of the latest market value recommended by the Port Trusts. Clause 13 (c) of the amended LPG 2014, mandates this Authority to notify the Scale of Rates of land following the said LPG. Thus, this Authority is mandated as per the amended LPG, 2014 to notify the lease rent for BDP and not reserve price. The lease rent approved by this Authority can be made use by the NMPT as reserve price for inviting tender-cum auction.

- (iii)
 - (a) The amended Land Policy Guidelines 2014, clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the latest Scale of Rates of the port lands.
 - (b) As per clause 11.2(e) of the amended Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic.

Port has constituted the LAC under the Chairmanship of Dy. Chairman, NMPT and comprising of other members viz. Chief Engineer, Traffic Manager, Financial Advisor and Chief Accounts Officer, Asst. Estate Manager, Dy. Chief Engineer. Thus, the NMPT has

complied with the stipulation of the formulation of the LAC as per the amended Land Policy Guidelines, 2014.

(iv) Valuation:

As per Clause 13(a) of the amended Land Policy Guidelines of 2014, the LAC shall determine the market value of land taking into account highest of the five factors like (i) State Government's ready reckoner value if available for similar classification/ activities, (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board., (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as identified by the port. In case the LAC is not choosing the highest factor, the guidelines require the reasons for the same have to be recorded in writing.

As per clause 13 (c) read with clause 13(a) and (b) of the amended Land policy guidelines of 2014, the port shall file a proposal to this Authority for fixation of latest SOR of the land based on the market value of land recommended by the LAC which will normally take into account the highest of the five factors for market value of land stipulated in Para 13 (a) amended Land policy guidelines of 2014.

Of the five factors prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014 for arriving at the market value of the land, the NMPT has considered the four factors. As regards the factor of highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity it is considered as nil. The methodology for land valuation considered by LAC is explained below:

- (a) Under the first option, land value as per State Govt. Ready Reckoner is reportedly considered based on the Mangalore City Corporation, for the year 2015-16 as made available by Government approved valuer M/s M. C. Jain & Associates, Supela Bhila at `32,000/-per Sq. Mtr.
- (b) Under the second option, as stated earlier, the highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the ports vicinity is considered as Nil.
- (c) Under the third option of land value based on Highest accepted tender cum auction rate of port land, the NMPT has considered the allotment Order issued to M/s Meena Ben Gasai on latest tender cum auction Methodology rate received for leasing of port covered space in the Old Market complex and arrived at value of BDP at `34,200/-
- (d) Under the fourth option, the NMPT has engaged government approved valuer, M/s M. C. Jain & Associates, Supela Bhila as an approved valuer for the purpose of determining the market value of the land. The port has also furnished the relevant copies of valuation report of the Government approved valuer. Under this method, as seen from the statement furnished by NMPT, the value of newly constructed Building viz. BDP is arrived as follows:
 - (i) Valuation of land at ₹87,008,199/- (i.e. ₹8.70 crores) as per the land valuation report. [Value of land as per the valuation report ₹388 lakhs / acre converted to sq. mtr. and considered for plinth area of 9075 sq. mtrs. i.e. 388 lakhs / 4046.86 lakhs * 9075 = ₹ 8.70 crores].
 - (ii) (a) Cost of construction of BDP ₹25.00 Cr as per the Work Order issued to M/s. CCC Ltd.
 - (b) 1% of construction cost as AMC after discounting factor @8% for the 50 years at ₹3,30,36,000/- (i.e. ₹3.3036 crores) also added to the construction cost.
 - (c) Accordingly, the construction cost is worked out at ₹283,036,000/- (₹28.3036 crores).
 - (iii) Total value of the newly constructed BDP is considered at ₹370,044,199/- (i.e. 37.004 crores) (i.e. ₹87,008,199 value of land+ ₹283,036,000 construction cost).

(iv). The valuation of BDP for carpet area 7,400 sq. mtr is arrived at ₹50,006/sq. mtrs. (i.e. 37.004 Cr. / 7400 sq. mtrs).

(e) Under the fifth option, any other relevant factor, the port has considered current rent of ₹1047/-.

The LAC has considered the highest valuation for arriving at the lease rental i.e. rate as per the approved valuer i.e. ₹50,006. Based on the highest valuation, the annual lease rent is arrived applying 6% on the valuation. It works out to ₹22,202,664/- per annum (i.e. ₹50,006/sq. mtrs.*7400 sq. mtrs*6%). Thereafter, the monthly rent is calculated at ₹1,850,222/- (₹22,202,664/12). The monthly rent works out to ₹250/- per sq. mtr per month. (₹1,850,222/7400 sq. mtrs.)

(f) The LAC has also taken note of the Clause 13 (b) of the Amended Land Policy Guidelines, 2014 which states that reserve price in terms of the annual lease rent would be latest SOR determined in accordance with Para 13 (a) and 13 (b) would in no case be less than 6% of the latest market value. Accordingly, the NMPT has furnished the compara₹250/sq. mtr/month.

A comparative position of the market value of land under the various factors considered by the LAC and the recommended lease rental is given below:

Description of Property	Plinth Area in Sq. Mtrs	Carpet Area in Sq. Mtrs	Land (Value) per Sq. Mtrs	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite value as on 02/11/2016	Rate as per State Govt. Reckoner per sq. mtr.	Relevant Transactions in Port's Vicinity	Highest Rate of Similar Transactions	Rate as per Approved Valuer per sq. mtr.	Any Other Relevant Factor (Current Rent/ SOR)	Annual Rent of the Property @ 6%	Reserve Price for Annual Lease Rent	Monthly Rent of the Property	Monthly Rate per sq. mtr.
1	2	3	4	5	6 (5+4)	7	8	9	10 (6/3)	11	12 (6*6/100)	13	14 (13/12 months)	15 (14/3)
Stilt + 3 floor and Terrace of Business Development Park for Exports & Testing Centre.	9075	7400	87,008,199	283,036,000	370,044,199	32,000	0	34,200	50,006	1,047	22,202,664	22,202,664	1,850,222	250

5 Cr. Construction Cos
`3,30,36,000 i.e. AMC
Cost @ 1% on the
construction cost @ 8%
discount factor for 50
years

(28.30 Cr.
Construction
Cost+8.70 Cr.
Land Cost)

(g). The Board of NMPT in its meeting held on 2 December 2016 has perused the recommendation of the LAC at ₹250/- per sq. mtrs. per month. The Board of NMPT has taken note of the position brought out by one of the Trustees that the Port has availed grant of ₹15.00 crores from the Ministry of Commerce for construction of building. The object of giving the grant was to provide the facility at a reasonable rate to facilitate the trade and to reduce the Port transaction cost. If high rate recommended by LAC including the grant component, is passed on to the trade, the objective of the Ministry of Commerce may be defeated and at the proposed rate the entire building may remain vacant.

In view of the opinion of one of the Trustees of the NMPT Board, the Board of the NMPT has revised the lease rental after deducting the grant allotted by Commerce Ministry and recommended the reserve price of ₹171/- per sq. mtr per month and has also stated that the market force will decide the rentals that the trade can bear.

While arriving at the composite value of the Building, the Board of Trustees has excluded ₹15 crores grant of the Ministry of Commerce from the total value of the Building recommended by LAC at ₹37.04 crores. Thus, the total composite value of premises considered by the NMPT Board is ₹220,044,199/- i.e. ₹22.004 crores [₹37.004 crores- ₹15.00 crores]. The revised valuation per sq. mtr. as per the NMPT Board is ₹29,736/sq. mtr [i.e. ₹22.004 crore / 7400 sq. mtr]

However, the Board of Trustees has considered the highest factor for arriving at the lease rental i.e. highest rate of similar transaction of ₹34,200/. Based on the highest factor, the annual rent at 6% is arrived at ₹15,184,800/- (₹34200*7400 sq. mtrs *6%). The monthly rent is arrived at ₹12,65,400/ (₹15,184,800/12). The monthly rent per sq. mtr. approved by the

NMPT Board is ₹171/- per sq. mtr per month. (i.e. ₹12,65,400 / 7400 sq. mtrs). The Board has stated that ₹171/sq. mtr per month would be applicable to the port users including Immigration, Port Health, Customs, Testing Laboratory, Post Office, Banks and other Trade related agencies as envisaged in the Project Report. As regards other agencies, if they are interested to take the space, the port shall follow the Tender cum Auction process and ₹171/- per sq. mtr. per month would be the reserve price and the market force will decide the rentals that the trade can bear.

Thus, it can be seen that the proposal filed by the NMPT has the approval of its Board of Trustees. The detailed comparative statement of valuation of BDP considered by the Board of Trustees of NMPT and lease rent approved by the NMPT Board is given below:

Description of Property	Plinth Area in Sq. Mtrs	Carpet Area in Sq. Mtrs	Land (Value) per Sq. Mtrs	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite value as on 02/11/2016	Rate as per State Govt. Reckoner per sq. mtr.	Relevant Transactions in Port's Vicinity	Highest Rate of Similar Transactions	Rate as per Approved Valuer per sq. mtr. [After adjustment of grant of '15 crore]	Any Other Relevant Factor (Current Rent/ SOR)	Annual Rent of the Property @ 6%	Reserve Price for Annual Lease Rent	Monthly Rent of the Property	Monthly Rate per sq. mtr.
1	2	3	4	5	6 (5+4)	7	8	9	10	11	12 (3*9*6%)	13	14 (13/12months)	15 (14/3)
Stilt + 3 floor and Terrace of Business Development Park for Exports & Testing Centre.	9075	7400	87,008,199	133,036,000	220,044,199	32,000	0	34,200	29,736	1,047	15,184,800	15,184,800	1,265,400	171

(25 Cr. Construction Cost+ .3,30,36,000 i.e. AMC cost @1% on the construction cost @3% discount factor for 50 years- 15 Cr Grand from Ministry of Commerce.)

- (v) As per clause 13 (b) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, the lease rent should not be less than 6% of the market value of land recommended by Port Trust. The LAC has concluded that 6% is a reasonable rate of return. This recommendation of the LAC is also approved by the Board of Trustees of the Port except for reducing the reserve price from ₹250 per sq. mtr. per month to ₹171/sq.mtr./month by excluding the grant component received from the Government of India for the reasons explained earlier.
- (vi) Thus, in short, the LAC headed by Dy. Chairman and comprising of Head of Departments of the port trust has, after considering the valuation of the BDP following Land Policy Guidelines, 2014 has recommended the lease rent at ₹250 per sq.mtr per month. The Board of Trustees of NMPT has reviewed the recommendation of the LAC and has proposed to reduce the lease rent at ₹171/sq.mtr./month. Recognising that the proposal filed by NMPT is in compliance with the amended LPG 2014, and has the approval of the Board of Trustees of the NMPT, this Authority is inclined to approve the lease rent as proposed by the NMPT. As stated earlier, the lease rent approved by this Authority can be utilised by port for reserve price to invite tender-cum auction for BDP.
- (vii) The Association for New Mangalore Port Stevedores (ANMPS) has contended that the value of land is almost nil as the port already owns the land obtained from local people for a very less rate of ₹2,000 per acre earlier and under ASIDE Scheme a grant of ₹25.00 Cr has been obtained. The ANMPS has requested to fix less than ₹50 per sq. mtr. per month for covered area. The port has not responded on the comments of ANMPS. It is relevant here to state that this Authority is mandated to follow the LPG for fixation of lease rent of port properties. As stated earlier, the port has complied with the guidelines provisions for fixation of lease rent. Grant obtained by NMPT from Government of India has already been excluded while assessing the market value of the Building as per the approved valuer. The amended LPG 2014, require to adopt the highest of the five factor for arriving at the lease rent. The port has followed the amended LPG guidelines 2014. The ANMPS request is not found to be in line with LPG.
- (viii) Most of the users/lessees consulted during the case like Stevedores Association and Postal Department had requested to give some concession in the rate. The NMPT has clarified that the Land Policy Guidelines, 2014 has used the words that Port Trust Board may decide after incorporating appropriate safeguards. Hence, it is not mandatory to give concessions to Government Department. Therefore, the

port has felt that there is no need to have separate concession rates and resultantly no need to modify the proposal already submitted by the Port.

In this context, it is relevant to state that as per clause 11.2(h) of the amended Land Policy Guidelines, 2014, concession in lease rent is granted by Major Port Trust to security agencies and Government Department only upto 50% of the annual lease rent. The amended Land Policy Guidelines, 2014 further states that such concession can be given for only small extent of land required for core operational purposes imperative for Port functioning and not otherwise. The issue of granting concession and the quantum is decided on a case to case basis by the Port Trust Board, after recording the reasons in writing, as stipulated in the LPG, 2014.

Therefore, it is open for NMPT to exercise the powers granted to Major Port Trusts under clause 11.2(h) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 to grant concession to Government of India organisations in line with the provisions prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014.

- (ix) (a) As per clause 13 (c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, the annual escalation in the lease rent should not be less than 2%. Thus, 2% annual escalation is the minimum level.

The NMPT has proposed annual escalation of 5% which has the approval of the Board of Trustees of the NMPT.

None of the users/ users association has objected for escalation of lease rentals by 5%. The port has the flexibility to choose annual escalation higher than 2%. Since the annual escalation for the BDP proposed by the NMPT at 5% has the approval of the Board of Trustees of the NMPT, the same is approved as it is well within the frame work of the amended Land Policy Guidelines, 2014.

- (b) The NMPT has proposed conditionalities governing the lease rental for the BDP. The proposed conditions have been recommended by the LAC and approved by the NMPT Board. The proposed conditions are discussed in subsequent paragraphs:
 - (i) The conditionalities proposed at Serial nos.1 to 6 of the SOR state the methodology in general followed by the port to arrive at the proposed lease rent. These are general statements and not relevant to be prescribed as part of the schedule of rent and hence not prescribed in the rent schedule.
 - (ii) The proposed note at Serial No.7 of the SOR states that all conditions/ notes prescribed in the existing Scale of Rates / Schedule of Licence Fees and Lease Rental shall apply to the extent they are not inconsistent with the conditions prescribed in the Land Policy Guidelines 2014 announced by the Government on 17 July, 2015. The proposed note is slightly modified to state that all conditions / notes prescribed in the existing SOR / Schedule of Licence Fees and Lease Rental shall be as per the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, and as may be amended from time to time in respect of allotment of land/ space/ covered accommodation on License/ Lease basis.
 - (iii) Notes at Serial Nos.8 and 9 of the SOR state that the rate are applicable for a period of five years from the date notified by this Authority and are subject to 5% escalation (compounded) per annum and rounded off to nearest rupee. The proposed conditions are approved subject to minor addition of words that annual escalation will be applicable after 1 year from the date it comes into effect. The port has proposed rounding off of the lease rent to nearest rupee, which is approved.
 - (iv) At note 10 of the SOR, the NMPT has proposed to collect Security Deposit (SD) equivalent to two years Licence Fee to be collected at the time of allotment. Further, SD will be refunded without interest after the land is vacated and handed over to NMPT after adjusting any amount that is due to NMPT.

Clause 11.2(d) of the Amended Land Policy Guidelines 2014 prescribes collection of Security Deposit of two years for fresh lease allotted on tender-cum auction method. The proposed note is approved.

- (v) The proposed note at serial no.11 of the SOR states that the Licensee shall not make any addition/ alteration to the existing original structure without the prior permission of NMPT. While terminating the contract or vacation licensee has to hand over the premises to the NMPT in the original condition given to them. If the licensee fails to do so then NMPT will arrange for such restoration of structure at the cost, risk and responsibility of the licensee.

The amended LPG 2014 do not prescribe any such clause. It is relevant here to state that similar provision is prescribed in the existing lease rent of port lands of NMPT approved vide Order dated 4 July, 2014. Since the above note proposed by NMPT which appears to safeguard the structure of the Business Development Park, the proposed note is approved as proposed by the NMPT.

- (vi) The note proposed at serial no.12 of the SOR states that the License fees or charges shall be paid from the date of issue of the allotment letter by the licensee at the Scale of Rate notified by this Authority from time to time.

The above note proposed by NMPT is similar to the existing note prescribed in the lease rent approved vide Order dated 3 July, 2014 and hence is approved here as proposed by the NMPT.

- (vii) The note at Serial No.13 of the SOR states that the permit shall lapse automatically at the expiry of the calendar month for which it has been issued. The license shall be up to a maximum period of ___ months and license fee is levied as per the notified Schedule of Rates.

The proposed note does not specify the maximum period. As per the LPG 2014, the license shall be maximum for 11 months. The period of license will vary from allotment to allotment. It is prerogative of NMPT and hence need not be prescribed in the schedule of rent approved by this Authority. In any case, the general condition is prescribed that port will be governed by the amended LPG 2014.

- (viii) The note at serial no.14 of the SOR state that the NMPT shall have the right at any time to resume the possession of the building/ space wholly or partly which is required by the Port in which event after giving a notice period of 15 days about its proposed intention of resuming the building/ space allotted to the license. In case of due expiry of the license tenure/ or after giving notice, if the licensee fails to vacate the premises it will be treated as unauthorized occupation/ encroachment.

The note proposed at serial no.15 of the SOR states that the licensee shall have the right to appeal against resumption of the land to the Board of Trustees of the NMPT within a period of 30 days from the date of receipt of the Order appealed against and the decision of the Board of Trustees of the NMPT will be final in this regard.

The proposed note at Serial No.16 of the SOR state that the licensee shall agree to comply with all rules or directions issued by the NMPT from time to time. Should the licensee neglect to comply with the rules or directions, the NMPT may terminate the license.

The note proposed at serial no.17 of the SOR states that the License shall agree that all payments and expenses of whatever sort due to the Port in respect of the Building/ spaces allotted to the Licensee, shall be recoverable at the rates prescribed in the Scale of Rates of NMPT from time to time.

The note proposed at Serial No.18 of the SOR states that the licensee shall comply with all rules and regulations that may from time to time be issued by Govt./ Local Authorities/ Circulars as per Law of the Land.

The above notes proposed by NMPT are similar to the existing notes no. (xvii) to (xxi) respectively prescribed in the existing lease rent of NMPT land and hence are approved as proposed by the NMPT except for minor modification in respect of Note No. 17. It is observed that there is typographical error in the second word which is typed as “License” in proposed Note No. 17 which is corrected as “Licensee”.

- (c) The application of the rate of ₹171 per sq. mtr. per month to the port users including immigration, Port Health, Customs, Testing Laboratory, Post Office, Banks and other trade related agencies and the port’s proposal to follow the Tender-cum-Auction process keeping the rate of ₹171 per sq. mtr. per month as reserve price for the other agencies as observed from the minutes of the Meeting of the Board of Trustees, as brought out earlier, are in the domain of the NMPT.
- (d) The NMPT has proposed to implement the approved rate for the purpose of inviting tender cum auction for fresh allotment of covered space in the newly constructed Business Development Park as per the amended Land Policy Guidelines, 2014.

It is to state that the Orders of this Authority generally come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India unless otherwise different arrangement is specifically mentioned in the respective tariff orders. Since in the instant case, it is a newly constructed building and port has sought lease rent to invite tender-cum auction for fresh allotment, the proposed rent will be effective from the date it is notified in the Gazette of India.

- (e) Clause 6.3(1)(d) of the amended land policy guidelines of 2014 stipulates that the Scale of Rates will be revised every five years. The rate approved by this Authority is made effective from the date of notification of the Order in the Gazette of India for reasons stated earlier and its validity will automatically lapse after expiry of five years period unless and until specifically extended by this Authority.

10.1. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, this Authority approves the rental for the newly constructed Business Development Park at NMPT alongwith the conditionalities attached as **Annex**.

10.2. The rate approved by this Authority will be effective from the date of notification of the Order in the Gazette of India and the validity of rate will automatically lapse after expiry of five years period unless and until specifically extended by this Authority.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./118/17]

Annex

Schedule of rent for the Business Development Park of the New Mangalore Port Trust

Rent for Business Development Park

SL. No.	Description of Property	Rate per month Per Sq. Mtr.
1.	Stilt + 3 floor and Terrace of Business Development Park for Export and Testing Centre.	₹171

General Conditions:

- (i) All conditions/ notes prescribed in the existing Scale of Rates / Schedule of Licence Fees and Lease Rental shall be as per the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, and as amended from time to time in respect of allotment of land/ space/ covered accommodation on License/ Lease basis.
- (ii) The rate prescribed shall be applicable for a period of five years with effect from date of notification of Order in the Gazette by TAMP.
- (iii) The rate shall bear an escalation @ 5% (compoundable) per annum which will apply after one year from the date it comes into effect. The amount so arrived will be rounded off to the nearest Rupee.
- (iv) Security Deposit equivalent to two years Licence Fee shall be collected at the time of allotment. The Security Deposit will be refunded without interest after the land is vacated and handed over to NMPT after adjusting any amount that may be due to NMPT.
- (v) The Licensee shall not make any addition/ alteration to the existing original structure without the prior permission of NMPT. While terminating the contract or vacation licensee has to hand over the premises to the NMPT in the original condition given to them. If the licensee fails to do so then NMPT will arrange for such restoration of structure at the cost, risk and responsibility of the licensee.
- (vi) The rental or charges shall be paid from the date of issue of the allotment letter by the licensee at the Scale of Rate notified by TAMP from time to time.
- (vii) The NMPT shall have the right at any time to resume the possession of the building/ space wholly or partly which is required by the Port after giving a notice period of 15 days about its proposed intention of resuming the building/ space allotted to the license. In case of due expiry of the license tenure/ or after giving notice, if the licensee fails to vacate the premises it will be treated as unauthorized occupation/ encroachment.
- (viii) The licensee shall have the right to appeal against resumption of the land to the Board of Trustees of the NMPT within a period of 30 days from the date of receipt of the Order appealed against and the decision of the Board of Trustees of the NMPT will be final in this regard.
- (ix) The licensee shall agree to comply with all rules or directions issued by the NMPT from time to time. Should the licensee neglect to comply with the rules or directions, the NMPT may terminate the license.
- (x) The Licensee shall agree that all payments and expenses of whatever sort due to the Port in respect of the Building/ spaces allotted to the Licensee, shall be recoverable at the rates prescribed in the Scale of Rates of NMPT from time to time.
- (xi) The licensee shall comply with all rules and regulations that may from time to time be issued by Govt. / Local Authorities/ Circulars as per Law of the Land.